

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

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE  
SINIRLI DENETİM RAPORU**



## ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

### Giriş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2024 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

### Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

### Sonuç

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

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

Burak Özpoyraz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 17 Eylül 2024

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

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....</b>	<b>1-2</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU ..</b>	<b>3</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>	<b>4</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>5</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR .....</b>	<b>6-43</b>
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6-7
NOT 2 ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	8-18
NOT 3 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR .....	18
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	19-20
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	21
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR .....	22-23
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....	24
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....	25
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	26-27
NOT 10 STOKLAR .....	28
NOT 11 FİNANSAL YATIRIMLAR .....	29
NOT 12 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	29-30
NOT 13 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	31
NOT 14 ÖZKAYNAKLAR .....	31-32
NOT 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	33
NOT 16 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....	33-34
NOT 17 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER .....	34
NOT 18 FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER .....	35
NOT 19 HİSSE BAŞINA KAZANÇ .....	35
NOT 20 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	35-36
NOT 21 ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR .....	37
NOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	37-40
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI.....	41
NOT 24 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	41
NOT 25 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	42-43

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansı	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 30 Haziran 2024	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2023
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>19.333.538</b>	<b>9.889.288</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	10.490.128	2.658.290
Finansal Yatırımlar	11	-	1.529.395
Ticari Alacaklar		879.744	1.738.204
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8,20	2.312	855.455
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	877.432	882.749
Diğer Alacaklar		11.549	19.859
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		11.549	19.859
Stoklar	10	7.034.413	3.500.726
Peşin Ödenmiş Giderler	7	856.073	389.013
Diğer Dönen Varlıklar		61.631	53.801
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>76.959.857</b>	<b>90.636.504</b>
Ticari Alacaklar		36.297	62.277
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	36.297	62.277
Diğer Alacaklar		-	1.476
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		-	1.476
Finansal Yatırımlar	11	6.249.410	244.373
Stoklar	10	-	2.917.022
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	2.699.692	2.656.558
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	64.350.074	80.762.280
Maddi Duran Varlıklar	13	3.605.261	3.979.140
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		3.065	2.835
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		3.065	2.835
Peşin Ödenmiş Giderler	7	16.058	10.543
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>96.293.395</b>	<b>100.525.792</b>

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

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansı	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 30 Haziran 2024	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2023
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>8.846.519</b>	<b>2.971.563</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	94.708	518.350
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	1.112.372	1.553.117
Ticari Borçlar		193.296	428.468
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8,20	102.443	50.842
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	8	90.853	377.626
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		16.686	13.081
Diğer Borçlar		47.187	56.391
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		79	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		47.108	56.391
Ertelenmiş Gelirler	7	7.240.304	259.494
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		516	208
Kısa Vadeli Karşılıklar		50.989	58.218
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		90.461	84.236
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>838.958</b>	<b>7.446.745</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	782.810	2.474.439
Ticari Borçlar		48.896	33.095
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8,20	48.896	33.095
Ertelenmiş Gelirler	7	193	4.933.263
Uzun Vadeli Karşılıklar		7.059	5.948
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		7.059	5.948
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>86.607.918</b>	<b>90.107.484</b>
Ödenmiş Sermaye	14	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	14	8.879.534	8.879.534
Geri Alınmış Paylar		(41.126)	(41.126)
Paylara İlişkin Primler		318.137	318.137
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir		1.161.622	1.491.830
<i>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</i>		1.161.622	1.491.830
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		747.789	747.789
Geçmiş Yıllar Karları		77.711.320	61.946.143
Dönem Net Karı / (Zararı)		(3.169.358)	15.765.177
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>96.293.395</b>	<b>100.525.792</b>

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

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

## 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2024	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2023
Hasılat	15	2.896.838	1.356.917	3.233.385	1.450.527
Satışların Maliyeti (-)	15	(779.272)	(361.681)	(796.376)	(336.716)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>2.117.566</b>	<b>995.236</b>	<b>2.437.009</b>	<b>1.113.811</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(162.029)	(109.166)	(203.019)	(109.399)
Pazarlama Giderleri (-)	16	(25.343)	(13.842)	(69.030)	(38.254)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	45.697	(8.385)	82.391	28.159
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	17	(4.667.137)	(4.624.156)	(21.358)	(8.822)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>(2.691.246)</b>	<b>(3.760.313)</b>	<b>2.225.993</b>	<b>985.495</b>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	3	99.615	47.197	170.746	87.191
<b>FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>		<b>(2.591.631)</b>	<b>(3.713.116)</b>	<b>2.396.739</b>	<b>1.072.686</b>
Finanman Gelirleri	18	1.835.787	1.461.892	279.777	169.735
Finansman Giderleri (-)	18	(395.714)	(280.492)	(537.866)	(265.088)
Parasal Kayıp / Kazanç		(2.017.491)	(1.754.808)	936.785	330.190
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)</b>		<b>(3.169.049)</b>	<b>(4.286.524)</b>	<b>3.075.435</b>	<b>1.307.523</b>
Dönem Vergi Gideri		(309)	(41)	(1.206)	(705)
<b>DÖNEM NET KARI / (ZARARI)</b>		<b>(3.169.358)</b>	<b>(4.286.565)</b>	<b>3.074.229</b>	<b>1.306.818</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	19	(3,17)	(4,29)	3,07	1,31
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>(3.169.358)</b>	<b>(4.286.565)</b>	<b>3.074.229</b>	<b>1.306.818</b>

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

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

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri Alınmış Paylar (-)	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2023</b>									
itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	8.879.534	(41.431)	318.137	656.662	670.636	41.982.466	20.414.510	73.880.514
Transfer	-	-	-	-	-	106.100	20.308.410	(20.414.510)	-
Temettü ödemesi	-	-	305	-	-	-	(373.678)	-	(373.373)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	3.074.229	3.074.229
<b>30 Haziran 2023</b>									
itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	8.879.534	(41.126)	318.137	656.662	776.736	61.917.198	3.074.229	76.581.370
<b>1 Ocak 2024</b>									
itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	8.879.534	(41.126)	318.137	1.491.830	747.789	61.946.143	15.765.177	90.107.484
Transfer	-	-	-	-	-	-	15.765.177	(15.765.177)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(330.208)	-	-	(3.169.358)	(3.499.566)
<b>30 Haziran 2024</b>									
itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	8.879.534	(41.126)	318.137	1.161.622	747.789	77.711.320	(3.169.358)	86.607.918

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

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Smrlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024	Smrlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2023
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(3.999.180)</b>	<b>2.668.592</b>
<b>Dönem Karı / (Zararı)</b>		<b>(3.169.358)</b>	<b>3.074.229</b>
<b>Dönem Net Karı Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>		<b>4.119.360</b>	<b>(519.783)</b>
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	44.934	43.385
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		7.149	4.598
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler	8	(50)	(2.152)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.162.037)	209.086
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler	17	1.055.369	-
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		-	438.829
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karları / (zararları)	17	3.311.447	(38.611)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(99.615)	(170.746)
Parasal kayıp kazanç		962.163	(1.004.172)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(4.949.182)</b>	<b>114.146</b>
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		565.894	(277.330)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		5.961	(3.706)
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(5.180.110)	(204.603)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(655.979)	(407.078)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(592.106)	(880.491)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(136.867)	95.371
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.123	14.964
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)		1.031.895	1.729.990
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		10.007	47.029
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>(3.999.180)</b>	<b>2.668.592</b>
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>12.099.374</b>	<b>320.862</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.541)	(16.238)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(133.920)	(112.608)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		12.178.354	298.411
İştiraklerden temettü geliri	3	56.481	151.297
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(613.435)</b>	<b>(846.338)</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	-	2.768.200
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(1.463.235)	(2.806.398)
Ödenen faiz		(702.736)	(714.544)
Alınan faiz		1.552.536	279.777
Ödenen temettüleri		-	(373.373)
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış</b>	<b>5</b>	<b>7.486.759</b>	<b>2.143.116</b>
<b>Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi</b>		<b>(522.576)</b>	<b>(312.700)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>5</b>	<b>2.635.308</b>	<b>1.886.759</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>5</b>	<b>9.599.491</b>	<b>3.717.175</b>

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



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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Torunlar GYO” veya “Şirket”) ve bağlı ortaklığı TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. (“TRN”) ile birlikte bundan sonra “Grup” olarak anılacaktır. Şirket, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye’de faaliyet göstermektedir. Şirket’in 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 196’dır (31 Aralık 2023: 187) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi’dir.

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

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

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

Şirket	Faaliyette bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	30 Haziran 2024 İştirak oranı %	31 Aralık 2023 İştirak oranı %
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.	Türkiye	Otel Yönetimi	100	100

### Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Torunlar GYO’nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 30 Haziran 2024 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

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

### TTA

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

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

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

#### Bağlı ortaklık

##### *TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.*

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

#### İştirakler

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

#### İştirak

#### Faaliyet konusu

Yeni Gimat GYO A.Ş. ("Yeni Gimat")

Ankamall AVM ve Crowne Plaza Hotel  
mülk sahibi

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

Marmaris Marina işletmesi

##### *Yeni Gimat*

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

##### *Netsel*

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### TMS’ye uygunluk beyanı

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

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

Grup’un 1 Ocak - 30 Haziran 2024 hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 17 Eylül 2024 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

##### Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

##### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

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

##### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Haziran 2024	2.319,29	1,00000	% 324
31 Aralık 2023	1.859,38	1,24735	% 268
30 Haziran 2023	1.351,59	1,71597	% 190

##### TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

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

##### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

##### *i. Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi*

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

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

##### *ii. Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi*

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

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

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

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

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

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

##### Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Grup'un 30 Haziran 2024 tarihli ara dönem özet konsolide finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca yayımlanmış olduğu finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberine uygun olarak hazırlanmakta olup, 30 Haziran 2024 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

##### Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

###### Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024 (%)	31 Aralık 2023 (%)
TTA	40,00	40,00
	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Dönen varlıklar	21.402	18.383
Duran varlıklar	109.949	317.561
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>131.351</b>	<b>335.944</b>
Kısa vadeli yükümlülükler	5.729	30.183
Uzun vadeli yükümlülükler	-	19.199
Özkaynaklar	125.622	286.562
<b>Toplam yükümlülükler ve özsermaye</b>	<b>131.351</b>	<b>335.944</b>
<b>Net dönem karı</b>	<b>27.946</b>	<b>29.752</b>

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

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

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

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

#### İştirakler

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

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

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

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

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Toplam varlıklar	17.631.648	17.093.614
Toplam yükümlülükler	390.750	282.056
Net dönem karı	447.806	9.578.619

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

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

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Toplam varlıklar	17.110.760	16.683.609
Toplam yükümlülükler	126.858	106.264
Net dönem karı	406.863	9.369.301

##### Netsel'den elde edilen tutarlar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Toplam varlıklar	520.888	410.005
Toplam yükümlülükler	263.892	175.792
Net dönem karı	40.943	209.318

##### Netleştirme/Mahsup

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

##### İşletmenin sürekliliği

Grup'un finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

#### 2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

#### 2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar

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

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

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.



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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

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

*a. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:*

- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.
- **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 tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- **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 standarttır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

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

##### b. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'**; 1 Ocak 2024 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.

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir. Diğer taraftan TFRS 17'nin uygulama tarihi KGK tarafından 1 Ocak 2025 tarihine ertelenmiştir.

- **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.
- **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 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

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

*b. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (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, uygun 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.
  - halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
  - TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

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

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

30 Haziran 2024 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

#### Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

#### Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

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

##### Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (Devamı)

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

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

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

30 Haziran 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	5 Temmuz 2024	Gelir indirgeme	% 14-51	% 8-45	% 6	-
Mall of Antalya	5 Temmuz 2024	Gelir indirgeme	% 14-51	% 8-45	% 6	-
Antalya Kepez arsalar	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	13.900
Bursa Korupark AVM	5 Temmuz 2024	Gelir indirgeme	% 14-51	% 8-45	% 6	-
Torium AVM ve 2 Yurt	5 Temmuz 2024	Gelir indirgeme	% 14-51	% 8-45	% 6	-
Bursa Zafer Plaza AVM	5 Temmuz 2024	Gelir indirgeme	% 14-51	% 8-45	% 6	-
Mall of İstanbul AVM	5 Temmuz 2024	Gelir indirgeme	% 14-51	% 8-45	% 6	-
Paşabahçe projesi	5 Temmuz 2024	Gelir indirgeme	% 16-53	% 8-45	% 8	-
İstanbul İkitelli						
Kayabaşı arsa	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	18.600
Karaköy Otel projesi	5 Temmuz 2024	Gelir indirgeme	% 14-51	% 8-45	% 6	-
Bursa Korupark						
bağımsız bölümler	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	32.350
5. Levent Çarşı	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	128.401
MOİ Ofis ve Ticari	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	81.490
MOİ 2. Etap Ofis						
ve Ticari	5 Temmuz 2024	Gelir indirgeme	% 14-51	% 8-45	% 6	-
MOİ 3. Etap	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	34.700
Torun Center Ofis						
ve Ticari	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	185.500

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	-	-	-	14.320
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	-	-	-	145.565
Paşabahçe projesi	8 Ocak 2024	Gelir indirgeme	% 16-48	% 8-40	% 8	-
İstanbul İkitelli						
Kayabaşı arsa	8 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	20.082
Karaköy Otel projesi	8 Ocak 2024	Gelir indirgeme	% 14-46	% 8-40	% 6	-
Bursa Korupark						
bağımsız bölümler	8 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	37.046
5. Levent Çarşı	8 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	161.307
MOİ Ofis ve Ticari	8 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	92.890
MOİ 2. Etap Ofis ve Ticari	8 Ocak 2024	Gelir indirgeme	% 14-46	% 8-40	% 6	-
MOİ 3. Etap	8 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	43.283
Torun Center Ofis ve Ticari	8 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	219.359

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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

##### 2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

30 Haziran 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 2021 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

#### NOT 3 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	30 Haziran 2024		31 Aralık 2023	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	2.477.050	14,83	2.437.474
TTA	40,00	116.486	40,00	114.625
Netsel	44,60	106.156	44,60	104.459
		<b>2.699.692</b>		<b>2.656.558</b>
			<b>1 Ocak- 30 Haziran 2024</b>	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2023</b>
<b>Dönem başı</b>			<b>2.656.558</b>	<b>2.027.677</b>
İştiraklerden gelir ve giderler (net)			90.126	164.543
İştiraklerden alınan temettüler			(56.481)	(151.297)
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)			9.489	6.203
<b>Dönem sonu</b>			<b>2.699.692</b>	<b>2.047.126</b>

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Yeni Gimat	50.184	24.229	125.127	68.712
Netsel	39.942	19.063	39.411	14.693
TTA	9.489	3.905	6.208	3.786
<b>Toplam</b>	<b>99.615</b>	<b>47.197</b>	<b>170.746</b>	<b>87.191</b>

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

### NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

30 Haziran 2024	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı/azalış (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
<b>Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri</b>								
Mall of İstanbul AVM	1.104.152	877.421	310.110	1.181.799	-	-	1.181.799	37.799
Korupark AVM	495.698	405.054	183.632	588.450	-	-	588.450	5.462
Torun Tower	190.081	189.645	-	(3.381.677)	-	-	(3.381.677)	2
Torium AVM	242.179	136.990	289.147	426.124	-	-	426.124	16.704
Mall of Antalya	237.414	178.854	132.221	311.075	-	-	311.075	8.422
Antalya Deepo AVM	167.299	130.561	37.436	167.997	-	-	167.997	28.425
Mall of İstanbul otel, kongre merkezi ve ofisler	6.073	3.491	(72.244)	(68.753)	-	-	(68.753)	-
Zafer Plaza AVM	102.897	89.364	326.791	416.155	-	-	416.155	-
Torun Center	99.145	91.399	(1.644.707)	(1.566.835)	-	-	(1.566.835)	22.649
5. Levent çarşı	12.187	10.627	(98.084)	(99.084)	-	-	(99.084)	-
Torium Yurtlar	7.940	4.452	(61.133)	(52.823)	-	-	(52.823)	-
Korupark bağımsız bölümler	954	784	(20.037)	(23.110)	-	-	(23.110)	-
Mall of İstanbul konut ve Ofisler	2.003	687	(23.191)	(22.504)	-	-	(22.504)	153
<b>Ara toplam</b>	<b>2.668.022</b>	<b>2.119.329</b>	<b>(640.059)</b>	<b>(2.123.186)</b>	-	-	<b>(2.123.186)</b>	<b>119.616</b>
<b>Turizm gelirleri</b>								
Hilton otel	138.590	62.169	-	62.169	-	-	62.169	-
<b>Ara toplam</b>	<b>2.806.612</b>	<b>2.181.498</b>	<b>(640.059)</b>	<b>(2.061.017)</b>	-	-	<b>(2.061.017)</b>	<b>119.616</b>
<b>Konut ve ofis projeleri</b>								
Torun Center	71.641	32.551	-	16.779	-	-	16.779	-
Korupark 3. Etap Konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 2.Etap High Residence	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul Flat Office	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Levent Projesi	18.585	7.417	-	7.417	-	-	7.417	-
<b>Ara toplam</b>	<b>90.226</b>	<b>39.968</b>	-	<b>24.196</b>	-	-	<b>24.196</b>	-
<b>İnşa aşamasında olan projeler</b>								
5. Levent Projesi 2.Etap	-	-	-	-	-	-	-	661.105
Paşabahçe projesi	-	-	(193.316)	(193.316)	-	-	(193.316)	13.049
Karaköy Oteli	-	-	(130.478)	(130.478)	-	-	(130.478)	1.255
<b>Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller</b>								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	6.828	6.828	-	-	6.828	-
Kayabaşı arsası	-	-	(65.402)	(65.402)	-	-	(65.402)	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	(32.942)	(32.942)	-	-	(32.942)	-
<b>İştirakler</b>								
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	50.184	-	50.184	-
Netsel	-	-	-	-	39.942	-	39.942	-
TTA	-	-	-	-	9.489	-	9.489	-
Dağıtılmamış	-	(103.900)	-	(239.115)	-	(577.418)	(816.533)	-
<b>Toplam</b>	<b>2.896.838</b>	<b>2.117.566</b>	<b>(1.055.369)</b>	<b>(2.691.246)</b>	<b>99.615</b>	<b>(577.418)</b>	<b>(3.169.049)</b>	<b>795.025</b>

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

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

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

	Toplam bölüm geliri	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı/azalışı (*)	Büt Brüt kar	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
<b>30 Haziran 2023</b>								
<b>Kiralık ofis ve</b>								
<b>Alışveriş merkezleri</b>								
Mall of İstanbul AVM	1.058.056	843.474	-	787.791	-	-	787.791	24.161
Korupark AVM	472.229	371.755	-	360.131	-	-	360.131	7.415
Torun Tower	257.576	256.502	-	244.480	-	-	244.480	-
Torium AVM	230.666	121.039	-	110.335	-	-	110.335	20.703
Mall of Antalya	233.714	170.768	-	162.643	-	-	162.643	671
Antalya Deepo AVM	171.837	135.440	-	135.419	-	-	135.419	3.010
Mall of İstanbul otel, kongre merkezi ve ofisler	47.313	44.440	-	44.440	-	-	44.440	14.164
Zafer Plaza AVM	80.568	70.753	-	69.801	-	-	69.801	-
Torun Center	59.759	48.692	-	(77.682)	-	-	(77.682)	-
5. Levent çarşısı	9.342	7.746	-	(18.107)	-	-	(18.107)	-
Torium Yurtlar	8.273	5.654	-	5.654	-	-	5.654	-
Korupark bağımsız bölümler	1.151	784	-	(1.984)	-	-	(1.984)	-
Mall of İstanbul konut ve Ofisler	2.174	1.570	-	1.570	-	-	1.570	-
<b>Ara toplam</b>	<b>2.632.658</b>	<b>2.078.617</b>	<b>-</b>	<b>1.824.491</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.824.491</b>	<b>70.124</b>
<b>Turizm gelirleri</b>								
Hilton otel	103.584	46.301	-	46.301	-	-	46.301	-
<b>Ara toplam</b>	<b>2.736.242</b>	<b>2.124.918</b>	<b>-</b>	<b>1.870.792</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.870.792</b>	<b>70.124</b>
<b>Konut ve ofis projeleri</b>								
Torun Center	409.363	253.250	-	253.250	-	-	253.250	-
Korupark 3. Etap Konutlar	19.178	13.294	-	13.294	-	-	13.294	-
Mall of İstanbul 2. Etap High Residence	67.565	44.902	-	44.902	-	-	44.902	-
Mall of İstanbul Flat Office	1.011	729	-	729	-	-	729	-
5. Levent Projesi	26	19	-	19	-	-	19	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ara toplam</b>	<b>497.143</b>	<b>312.194</b>	<b>-</b>	<b>312.194</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>312.194</b>	<b>-</b>
<b>İnşa aşamasında olan projeler</b>								
5. Levent Projesi 2. Etap	-	-	-	-	-	-	-	542.939
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	17.654
Karaköy Oteli	-	-	-	-	-	-	-	24.830
<b>Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller</b>								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>İştirakler</b>								
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	125.127	-	125.127	-
Netsel	-	-	-	-	39.411	-	39.411	-
TTA	-	-	-	-	6.208	-	6.208	-
Dağıtılmamış	-	(103)	-	43.007	-	678.696	721.703	-
<b>Toplam</b>	<b>3.233.385</b>	<b>2.437.009</b>	<b>-</b>	<b>2.225.993</b>	<b>170.746</b>	<b>678.696</b>	<b>3.075.435</b>	<b>655.547</b>

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

**NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Kasa	497	394
Banka	10.479.302	2.651.008
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	987.746	43.221
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	9.491.556	2.607.787
Diğer hazır değerler	10.329	6.888
	<b>10.490.128</b>	<b>2.658.290</b>

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

	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Nakit ve nakit benzerleri	10.490.128	2.658.290
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(890.637)	(22.982)
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>9.599.491</b>	<b>2.635.308</b>

	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
30 güne kadar	1.506.556	118.487
30 - 90 gün arası	7.985.000	2.489.300
	<b>9.491.556</b>	<b>2.607.787</b>

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

	<b>30 Haziran 2024</b>		<b>31 Aralık 2023</b>	
	<b>Orijinal Tutarı</b>	<b>TL Karşılığı</b>	<b>Orijinal Tutarı</b>	<b>TL Karşılığı</b>
ABD Doları	601	19.724	51.644	1.896.347
Avro	21.568	757.644	2.694	109.460
Sterlin	19	787	18	841
		<b>778.155</b>		<b>2.006.648</b>

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
ABD Doları	%3,50	%3,75
Avro	%2,25	%3,00
Türk Lirası	%58,14	%40,25



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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

### NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
<b>Finansal borçlanmalar</b>		
Banka kredileri	94.708	518.350
<b><i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i></b>	<b>94.708</b>	<b>518.350</b>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.112.372	1.553.117
<b><i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i></b>	<b>1.112.372</b>	<b>1.553.117</b>
Banka kredileri	782.810	2.474.439
<b><i>Uzun vadeli borçlanmalar</i></b>	<b>782.810</b>	<b>2.474.439</b>
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>1.989.890</b>	<b>4.545.906</b>

Grup'un 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen, toplam 7.566.692 TL tutarında (31 Aralık 2023: 11.528.268 TL) yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır.

### Banka Kredileri

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli banka kredileri	94.708	518.350
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	1.112.372	1.553.117
Uzun vadeli banka kredileri	782.810	2.474.439
<b>Toplam borçlar</b>	<b>1.989.890</b>	<b>4.545.906</b>

30 Haziran 2024	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	44,03	TL	94.708	94.708
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	51,23	TL	1.112.372	1.112.372
Uzun vadeli banka kredileri	48,67	TL	782.810	782.810
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>1.989.890</b>

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

### NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2023	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	44,03	TL	518.350	518.350
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	30,68 8,39	TL Avro	1.531.380 535	1.531.380 21.737
Uzun vadeli banka kredileri	33,26 8,39	TL Avro	2.207.284 6.575	2.207.284 267.155
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>4.545.906</b>

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

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
2025	11.258	943.902
2026	457.831	991.729
2027 ve sonrası	313.721	538.808
	<b>782.810</b>	<b>2.474.439</b>
	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2024</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2023</b>
<b>1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>4.545.906</b>	<b>9.052.898</b>
Alınan finansal borçlar	-	2.768.200
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.463.235)	(2.806.398)
Kur farkı gelir/gideri	-	438.829
Parasal kayıp /kazanç	(780.544)	(1.504.359)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	(312.237)	(225.681)
	<b>1.989.890</b>	<b>7.723.489</b>

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

### NOT 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

#### Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Verilen sipariş avansları	758.550	243.356
Gelecek aylara ait giderler	97.523	145.657
	<b>856.073</b>	<b>389.013</b>

#### Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Verilen sipariş avansları	8.270	5.019
Gelecek yıllara ait giderler	7.788	5.524
	<b>16.058</b>	<b>10.543</b>

#### Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Alınan avanslar (*)	7.098.893	160.578
Ertelenmiş gelirler	141.411	98.916
	<b>7.240.304</b>	<b>259.494</b>

(\*) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütleridir. 5. Levent 2. Etap satışları 30 Haziran 2025 dönemine kadar teslim edilecektir.

#### Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Gelecek yıllara ait gelirler	193	257
Alınan avanslar (**)	-	4.933.006
	<b>193</b>	<b>4.933.263</b>

(\*\*) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş uzun vadeli satış taahhütlerinin tamamı 5. Levent projesinin 2.Etap'ından oluşmaktadır. Grup yönetimi 5. Levent 2. Etap projesinin teslimat tarihini dikkate alarak ilgili avansların tamamını kısa vadeli olarak sınıflandırmıştır.

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

### NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

#### Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Alacak senetleri (*)	516.771	496.420
Ticari alacaklar	383.537	413.145
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 20)	2.312	855.455
Diğer ticari alacaklar	-	2.025
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı	(22.876)	(28.841)
	<b>879.744</b>	<b>1.738.204</b>

#### Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Alacak senetleri (*)	36.297	62.277
	<b>36.297</b>	<b>62.277</b>

(\*) 30 Haziran 2024 itibari ile alacak senetlerini 5. Levent 2. Etap projesine ait henüz teslimi yapılmamış olan dairelerin satışları oluşturmaktadır

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	30 Haziran 2023
<b>Dönem başı</b>	<b>(28.841)</b>	<b>(46.777)</b>
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(50)	(2.152)
Konusu kalmayan karşılıklar	392	1.482
Parasal kayıp / kazanç	5.623	18.606
<b>Dönem sonu</b>	<b>(22.876)</b>	<b>(28.841)</b>

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
3 - 6 ay arası	(46)	(1.512)
6 aydan daha uzun	(22.830)	(27.329)
	<b>(22.876)</b>	<b>(28.841)</b>

#### Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 20)	102.443	50.842
Ticari borçlar	90.853	334.433
Borç senetleri	-	43.193
	<b>193.296</b>	<b>428.468</b>

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

#### Uzun vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 20)	48.896	33.095
	<b>48.896</b>	<b>33.095</b>

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

### NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar (*)	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Haziran 2024
<b>Alışveriş Merkezleri ve ofisler</b>						
Mall of İstanbul AVM	22.452.226	37.799	(135)	-	310.110	22.800.000
Torun Tower	15.467.089	2	(15.467.091)	-	-	-
Bursa Korupark AVM	9.560.906	5.462	-	-	183.632	9.750.000
Torun Center	10.933.769	22.649	(22.712)	-	(1.644.707)	9.288.999
Torium AVM	2.744.161	16.704	(12)	-	289.147	3.050.000
Antalya Deepo AVM	3.554.936	28.425	(797)	-	37.436	3.620.000
Mall of Antalya	4.409.368	8.422	(10)	-	132.221	4.550.001
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi - 2	707.244	-	-	-	(72.244)	635.000
Bursa Zafer Plaza AVM	1.173.129	-	-	-	326.791	1.499.920
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	243.034	153	-	-	(23.191)	219.996
Korupark bağımsız bölümler	161.207	-	-	-	(20.037)	141.170
5. Levent çarşı	706.152	-	-	-	(98.084)	608.068
Torium Yurt 1	134.090	-	-	-	(24.190)	109.900
Torium Yurt 2	202.943	-	-	-	(36.943)	166.000
<b>İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>						
Paşabahçe arazisi	5.067.467	13.049	-	-	(193.316)	4.887.200
Karaköy otel	1.481.223	1.255	-	-	(130.478)	1.352.000
<b>Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller</b>						
Antalya Kepez Arsalar	536.777	-	-	-	6.828	543.605
Kayabaşı arsa	886.077	-	-	-	(65.402)	820.675
Mall of İstanbul 3. Etap	340.482	-	-	-	(32.942)	307.540
	<b>80.762.280</b>	<b>133.920</b>	<b>(15.490.757)</b>	<b>-</b>	<b>(1.055.369)</b>	<b>64.350.074</b>

(\*) Grup, 19 Nisan 2024 tarihinde imzalamış olduğu yatırım amaçlı gayrimenkul satış sözleşmesi ile Torun Tower projesini 12.171.414 TL (nominal tutar ile 11.584.751 TL) karşılığında satmıştır. Söz konusu gayrimenkulün 30 Haziran 2024 tarihi alım gücüne göre ifade edilen makul değeri 15.467.091 TL'dir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkul satış işlemi neticesinde, esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde 3.295.675 TL zarar muhasebeleştirmiştir..

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Haziran 2023
<b>Alışveriş Merkezleri ve ofisler</b>						
Mall of İstanbul AVM	18.733.953	24.161	-	-	-	18.758.114
Torun Tower	12.331.729	-	-	-	-	12.331.729
Bursa Korupark AVM	7.772.277	7.415	-	-	-	7.779.692
Torun Center	8.928.695	-	(260.460)	-	-	8.668.235
Torium AVM	2.363.582	20.703	-	-	-	2.384.285
Antalya Deepo AVM	3.320.194	3.010	-	-	-	3.323.204
Mall of Antalya	4.291.975	671	-	-	-	4.292.646
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi - 2	1.117.672	14.164	-	-	-	1.131.836
Bursa Zafer Plaza AVM	1.165.759	-	-	-	-	1.165.759
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	269.624	-	-	-	-	269.624
Korupark bağımsız bölümler	212.722	-	-	-	-	212.722
5. Levent çarşı	906.926	-	-	-	-	906.926
Torium Yurt 1	78.984	-	-	-	-	78.984
Torium Yurt 2	145.308	-	-	-	-	145.308
<b>İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>						
Paşabağçe arazisi	5.549.278	17.654	-	-	-	5.566.932
Karaköy otel	1.382.962	24.830	-	-	-	1.407.792
<b>Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller</b>						
Antalya Kepez Arsalar	492.981	-	-	-	-	492.981
Kayabaşı arsa	936.512	-	-	-	-	936.512
Mall of İstanbul 3. Etap	363.786	-	-	-	-	363.786
	<b>70.364.919</b>	<b>112.608</b>	<b>(260.460)</b>	-	-	<b>70.217.067</b>

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

	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>		<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
	<b>Orijinal Tutar</b>	<b>Orijinal Tutar</b>	<b>Döviz cinsi</b>		
Mall of Antalya - Deepo	130.000	130.000	Avro	4.566.692	5.291.538
Mall of İstanbul	1.500.000	1.871.018	TL	1.500.000	1.871.018
Bursa Korupark AVM	1.500.000	1.871.018	TL	1.500.000	1.871.018
Torun Tower	-	2.494.691	TL	-	2.494.691
				<b>7.566.692</b>	<b>11.528.265</b>

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

### NOT 10 - STOKLAR

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
<b>Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)</b>		
- 5.Levent projesi 2.Etap (7)	3.531.931	-
- Torun Center projesi (1)	2.643.027	2.631.202
- Mall of İstanbul 2.etap (High Residence) (2)	747.173	747.173
- 5.Levent projesi (3)	53.006	62.402
- Mall of İstanbul projesi (4)	32.170	32.170
- Korupark 3. etap (5)	18.338	18.338
- Torium (6)	5.180	5.180
	<b>7.030.825</b>	<b>3.496.465</b>

### Diğer stoklar

- Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	3.588	4.261
<b>Toplam stoklar</b>	<b>7.034.413</b>	<b>3.500.726</b>

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
<b>Konutlar ve ofis projeleri (uzun vadeli)</b>		
- 5.Levent projesi 2.Etap (7)	-	2.917.022
	<b>-</b>	<b>2.917.022</b>

- 1) Torun Center Projesinde 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla geriye 46.831 m<sup>2</sup>'lik 277 adet konut, 885 m<sup>2</sup>'lik 7 adet işyeri stoğu kalmıştır.
- 2) Mall Of İstanbul II.Etap projesinde 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla geriye 11.028 m<sup>2</sup>'lik 46 adet rezidans stoğu kalmıştır.
- 3) 5.Levent projesinde 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla geriye 1.107 m<sup>2</sup>'lik 8 adet konut stoğu kalmıştır.
- 4) Mall Of İstanbul projesinde 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla geriye 116 m<sup>2</sup>'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.
- 5) Korupark III.Etap projesinde 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla geriye 980 m<sup>2</sup>'lik 6 adet konut stoğu kalmıştır.
- 6) Torium Evleri projesinde 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla geriye 189 m<sup>2</sup>'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.
- 7) 5.Levent 2.Etap projesinde inşaat çalışmaları başlamış olmakla birlikte, projenin tüm maliyetlerinin tamamlanmasının 1 yıldan uzun süreceği öngörüldüğünden uzun vadeli stoklar altında muhasebeleştirilmiştir. 5. Levent projesi 2. Etap teslimleri 30 Haziran 2025 planlanması nedeniyle uzun vadeli stoklardan kısa vadeli stoklara sınıflanmıştır.

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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

#### NOT 11 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İtfa edilmiş maliyetle ölçülen	-	1.529.395
	-	<b>1.529.395</b>

Grup'un uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İtfa edilmiş maliyetle ölçülen	6.249.410	244.373
	<b>6.249.410</b>	<b>244.373</b>

#### a) İtfa edilmiş maliyetle ölçülen

##### Borçlanma senetleri:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Eurobond (*)	3.867.929	1.773.768
Fon	2.381.481	-
	<b>6.249.410</b>	<b>1.773.768</b>

(\*) Söz konusu Eurobond'un yıllık en düşük getiri oranı yüzde 7,18 ve en yüksek getiri oranı ise 10,12'dir.

#### NOT 12 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### Koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar	929.343	856.358

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



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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

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

Grup'un 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla teminat /rehin /ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Sirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	7.652.815	11.528.268
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	<b>7.652.815</b>	<b>11.528.268</b>
	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
	<b>Döviz tutarı</b>	<b>Döviz tutarı</b>
	<b>TL karşılığı</b>	<b>TL karşılığı</b>
Avro	130.000	130.000
TL	3.000.000	6.236.727
	<b>7.566.692</b>	<b>11.528.265</b>

30 Haziran 2024 itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 7.566.692 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 11.528.268TL) (Not 9). Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, Mall of İstanbul AVM, Mall of Antalya ve Antalya Deepo AVM'ye ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

### NOT 13 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2023 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlar da gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	Girişler	Değer düşüklüğü	Çıkışlar (-)	Transfer	30 Haziran 2024
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	1.790	-	-	-	-	1.790
Otel binası	3.999.951	-	(330.208)	-	-	3.669.743
Tesis, makine ve cihazlar	2.220	-	-	-	-	2.220
Taşıtlar	14.976	-	-	-	-	14.976
Demirbaşlar	185.460	851	-	-	-	186.311
<b>Maliyet Değeri</b>	<b>4.204.397</b>	<b>851</b>	<b>(330.208)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.875.040</b>
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	(447)	(27)	-	-	-	(474)
Otel binası	(64.588)	(35.623)	-	-	-	(100.211)
Tesis, makine ve cihazlar	(1.397)	(95)	-	-	-	(1.492)
Taşıtlar	(14.924)	(52)	-	-	-	(14.976)
Demirbaşlar	(143.901)	(8.725)	-	-	-	(152.626)
<b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b>	<b>(225.257)</b>	<b>(44.522)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(269.779)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>3.979.140</b>					<b>3.605.261</b>

	1 Ocak 2023	Girişler	Değer düşüklüğü	Çıkışlar (-)	Transfer	30 Haziran 2023
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	1.790	-	-	-	-	1.790
Otel binası	3.100.196	14.682	-	-	-	3.114.878
Tesis, makine ve cihazlar	2.220	-	-	-	-	2.220
Taşıtlar	14.976	-	-	-	-	14.976
Demirbaşlar	183.173	1.432	-	-	-	184.605
<b>Maliyet Değeri</b>	<b>3.302.355</b>	<b>16.114</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.318.469</b>
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	(413)	(31)	-	-	-	(444)
Otel binası	-	(29.092)	-	-	-	(29.092)
Tesis, makine ve cihazlar	(1.202)	(99)	-	-	-	(1.301)
Taşıtlar	(14.825)	(51)	-	-	-	(14.876)
Demirbaşlar	(116.738)	(14.112)	-	-	-	(130.850)
<b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b>	<b>(133.178)</b>	<b>(43.385)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(176.563)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>3.169.177</b>					<b>3.141.905</b>

### NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

Grup, 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.

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

### NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

Grup'un hissedarları ve sermaye yapısı 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	(%)	A Grubu (bin adet)	B Gubu (bin adet)	C Gubu (bin adet)	30 Haziran 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>
Sermaye düzeltmesi farkları		1.888.367	1.782.648	5.208.519	8.879.534	8.879.534
<b>Düzeltilmiş sermaye</b>		<b>2.088.837</b>	<b>1.983.118</b>	<b>5.807.579</b>	<b>9.879.534</b>	<b>9.879.534</b>

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

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

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

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

### NOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Kira gelirleri	2.222.050	1.014.397	2.135.004	1.177.199
Ortak alan gelirleri	445.972	204.282	497.142	230.591
Otel gelirleri	138.590	75.875	103.584	36.804
Konut ve ofis satış gelirleri	90.226	62.363	497.655	5.933
<b>Satış gelirleri</b>	<b>2.896.838</b>	<b>1.356.917</b>	<b>3.233.385</b>	<b>1.450.527</b>
Ortak alan giderleri	(499.044)	(187.765)	(527.557)	(229.584)
Otel maliyetleri	(76.421)	(38.123)	(80.446)	(39.413)
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(50.258)	(48.864)	(161.887)	(54.198)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(49.649)	-	(26.486)	(13.521)
Diğer	(103.900)	(86.929)	-	-
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>(779.272)</b>	<b>(361.681)</b>	<b>(796.376)</b>	<b>(336.716)</b>
<b>Brüt kar</b>	<b>2.117.566</b>	<b>995.236</b>	<b>2.437.009</b>	<b>1.113.811</b>

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

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

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
<b>Genel yönetim giderleri</b>				
Personel giderleri	(44.251)	(22.856)	(31.198)	(9.941)
Amortisman giderleri	(40.441)	(37.066)	(39.047)	(27.345)
Taşınmaz giderleri	(34.287)	(19.609)	(41.858)	(16.081)
Vergi, resim ve harçlar	(26.028)	(25.974)	(60.646)	(39.001)
Dava ve Şüpheli alacak karşılık giderleri	(5.797)	-	(8.733)	(5.933)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(4.185)	(2.378)	(3.358)	(1.915)
Danışmanlık giderleri	(3.211)	(1.063)	(3.159)	(1.383)
Diğer	(3.829)	(220)	(15.020)	(7.800)
	<b>(162.029)</b>	<b>(109.166)</b>	<b>(203.019)</b>	<b>(109.399)</b>

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
<b>Pazarlama giderleri</b>				
Reklam ve tanıtım giderleri	(11.163)	(8.141)	(31.138)	(24.329)
Personel giderleri	(8.089)	(1.314)	(6.358)	(1.123)
Amortisman giderleri	(4.493)	(4.258)	(4.338)	(3.462)
Danışmanlık giderleri	(95)	-	(225)	(92)
Konut satışı pazarlama giderleri	-	-	(24.902)	(9.428)
Diğer	(1.503)	(129)	(2.069)	180
	<b>(25.343)</b>	<b>(13.842)</b>	<b>(69.030)</b>	<b>(38.254)</b>

### NOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

#### Diğer faaliyet gelirleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Kur farkı gelirleri	30.339	(3.566)	25.990	12.872
Komisyon gelirleri	1.461	1.461	3.736	-
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 7)	283	-	27	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri	-	-	38.611	1.729
Diğer	13.614	(6.280)	14.027	13.558
	<b>45.697</b>	<b>(8.385)</b>	<b>82.391</b>	<b>28.159</b>

#### Diğer faaliyet giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış zararı (*)	(3.311.447)	(3.311.447)	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı	(1.055.369)	(1.055.369)	-	-
Kur farkı gideri	(25.586)	8.580	-	-
Diğer (**)	(274.735)	(265.920)	(21.358)	(8.822)
	<b>(4.667.137)</b>	<b>(4.624.156)</b>	<b>(21.358)</b>	<b>(8.822)</b>

(\*) Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararının tamamı Nisan 2024 tarihinde satışı gerçekleşen Torun Tower projesine aittir (Not 4).

(\*\*) Diğer giderlerin 252.041 TL tutarındaki kısmı Torun Tower tapu harcı bedelidir.

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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

#### NOT 18 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
<b>Finansal gelirler</b>				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	1.552.536	1.287.409	279.777	169.735
Kambiyo karları	283.251	174.483	-	-
	<b>1.835.787</b>	<b>1.461.892</b>	<b>279.777</b>	<b>169.735</b>
<b>Finansal giderler</b>				
Faiz giderleri	(390.499)	(275.277)	(488.863)	(255.750)
Kambiyo zararları	(5.215)	(5.215)	(49.003)	(9.338)
	<b>(395.714)</b>	<b>(280.492)</b>	<b>(537.866)</b>	<b>(265.088)</b>

#### NOT 19 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Hissedarlara ait net (zarar)/ kar	(3.169.358)	(4.286.565)	3.074.229	1.306.818
"İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
<b>Hisse başına kazanç / (kayıp) (Tam TL)</b>	<b>(3,17)</b>	<b>(4,29)</b>	<b>3,07</b>	<b>1,31</b>

#### NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	2.312	-
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (*)	-	846.747
Diğer	-	8.708
	<b>2.312</b>	<b>855.455</b>

(\*) Torun Yapı, Grup’un inşaat işlerini üstlenmektedir.

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

### NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Torun AVM (**)	97.448	46.446
Mehmet Torun	48.896	33.095
Torun Center	3.783	3.442
Torunlar Gıda	1.212	954
	<b>151.339</b>	<b>83.937</b>

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

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	102.559	50.008	89.129	48.816
Torun AVM	100.274	49.182	111.140	59.160
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş.	17.991	2.758	-	-
Diğer	978	349	5.113	1.080
<b>Toplam</b>	<b>221.802</b>	<b>102.297</b>	<b>205.382</b>	<b>109.056</b>

Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş., Grup'un sahip olduğu Zafer Plaza AVM'nin işletmeciliğini yapmaktadır. Zafer Plaza AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, Torunlar GYO 30 Haziran 2024 dönemi için 102.559 TL kira geliri elde etmiştir.

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş.	537.885	129.226	60.774	48.362
Torun AVM	325.165	168.688	278.842	157.330
Torunlar Gıda	4.750	2.233	6.879	3.446
Diğer	5.626	1.769	1.784	953
<b>Toplam</b>	<b>873.426</b>	<b>301.916</b>	<b>348.279</b>	<b>210.091</b>

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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

#### NOT 21 - ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Ücret ve primler	10.298	5.872	29.939	21.707

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

#### NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Grup 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Varlıklar	7.202.940	2.138.843
Yükümlülükler	(152.834)	(450.866)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>7.050.106</b>	<b>1.687.977</b>



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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

### NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	Toplam			
		TL karşılığı	Avro	ABD Doları	Sterlin
1.	Ticari alacaklar	170.768	131	5.062	-
2.a	Parasal finansal varlıklar	7.012.782	41.859	168.815	19
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3.	Diğer	19.390	352	214	-
4.	<b>Dönen varlıklar</b>	<b>7.202.940</b>	<b>42.342</b>	<b>174.091</b>	<b>19</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>-</b>
<b>9.</b>	<b>Tüm varlıklar</b>	<b>7.202.940</b>	<b>42.342</b>	<b>174.091</b>	<b>19</b>
10.	Ticari borçlar	46.413	447	933	-
11.	Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
12.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
12.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
13.	<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>46.413</b>	<b>447</b>	<b>933</b>	<b>-</b>
14.	Ticari borçlar	-	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	106.421	2	3.234	-
16.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
16.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
17.	<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>106.421</b>	<b>2</b>	<b>3.234</b>	<b>-</b>
<b>18.</b>	<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>152.834</b>	<b>449</b>	<b>4.167</b>	<b>-</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>7.050.106</b>	<b>41.893</b>	<b>169.924</b>	<b>19</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>7.050.106</b>	<b>41.893</b>	<b>169.924</b>	<b>19</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	-	-	-	-

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

### NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

	31 Aralık 2024	TL karşılığı	Avro	ABD Doları	Sterlin
1.	Ticari alacaklar	131.192	815	2.671	-
2.a	Parasal finansal varlıklar	2.006.648	2.694	51.644	18
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3.	Diğer	1.003	3	24	-
4.	<b>Dönen varlıklar</b>	<b>2.138.843</b>	<b>3.512</b>	<b>54.339</b>	<b>18</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>-</b>
<b>9.</b>	<b>Tüm varlıklar</b>	<b>2.138.843</b>	<b>3.512</b>	<b>54.339</b>	<b>18</b>
10.	Ticari borçlar	(161.459)	(978)	(3.307)	-
11.	Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
12.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	(35.006)	(860)	-	-
12.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
13.	<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>(196.465)</b>	<b>(1.838)</b>	<b>(3.307)</b>	<b>-</b>
14.	Ticari borçlar	-	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	(254.401)	(6.250)	-	-
16.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
16.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
17.	<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>(254.401)</b>	<b>(6.250)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18.</b>	<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(450.866)</b>	<b>(8.088)</b>	<b>(3.307)</b>	<b>-</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>1.687.977</b>	<b>(4.576)</b>	<b>51.032</b>	<b>18</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>1.687.977</b>	<b>(4.576)</b>	<b>51.032</b>	<b>18</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	-	-	-	-

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

### NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>30 Haziran 2024</b>				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	557.712	(557.712)	557.712	(557.712)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>557.712</b>	<b>(557.712)</b>	<b>557.712</b>	<b>(557.712)</b>
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	147.161	(147.161)	147.161	(147.161)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>147.161</b>	<b>(147.161)</b>	<b>147.161</b>	<b>(147.161)</b>
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>31 Aralık 2023</b>				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	187.388	(187.388)	187.388	(187.388)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>187.388</b>	<b>(187.388)</b>	<b>187.388</b>	<b>(187.388)</b>
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(18.627)	18.627	(18.627)	18.627
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(18.627)</b>	<b>18.627</b>	<b>(18.627)</b>	<b>18.627</b>

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

#### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	30 Haziran 2024 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	11.930.053	52.420.021

  

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	31 Aralık 2023 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	29.274.587	51.487.693

### NOT 24 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararıyla Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

Kurumlar Vergisi Kanununun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Şirket 22 Temmuz 2024 tarihinde, 2023 Yılı net dönem karından geçmiş yıl zararları ve yasal yedek akçelerin ayrılmasından sonra kalan tutardan 2.350.000 TL'sinin birinci ve ikinci temettü olarak dağıtmıştır.

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

### NOT 25 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Haziran 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 2021 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
<b>A</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	16.739.538	4.432.058
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar,Gayrimenkul Yatırım fonu katılma payları			
<b>B</b> fonu katılma payları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	71.384.487	87.180.028
<b>C</b> İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.699.692	2.656.558
İlişkili Taraflardan Alacaklar(Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>5.470.093</b>	<b>6.257.148</b>
<b>D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b>	<b>96.293.810</b>	<b>100.525.792</b>
<b>E</b> Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	1.989.890	4.545.906
<b>F</b> Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	886.091
<b>G</b> Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>H</b> ilişkili Taraflara Borçlar(Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	79	-
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	86.607.918	90.107.484
<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>7.695.923</b>	<b>4.986.311</b>
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b>	<b>96.293.810</b>	<b>100.525.792</b>

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme		
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için Tutulan Kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	10.490.128	2.658.290
<b>A1</b> Mevuat /Katılma hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	10.490.128	2.658.290
<b>A3</b> Yabancı Sermaye Piyasası Araçları Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler,	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b> gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B2</b> Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
<b>C1</b> Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b> İşletmecisi Şirkette İştirak	Md.28/1/(a)	-	-
<b>j</b> Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	86.123	104.326
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
<b>L</b> Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	11.214.414	3.537.863

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Haziran 2024 alım gücü ile gösterilmiştir.)

### NOT 25 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Azami/Asgari Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım fonu katılma payları		%85,03	%89,37	>%50
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%9,29	%4,41	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	%0,00	%0,00	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	%0,00	%0,00	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	%2,40	%6,14	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%0,00	%0,00	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları				
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (*)	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%11,65	%3,52	<%10

(\*) III-48.1a sayılı Tebliğ'e göre; 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda "Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı" oranı %11 ile azami sınırın üzerinde kalmaktadır. Bunun sebebi Şirket'in, geçmiş yıl karlarından ortaklara dağıtacağı temettüden ötürü 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla nakit bulundurmasıdır. Şirket'in 22 Temmuz 2024 tarihinde 2.350.000 TL temettü dağıtmasının ardından ilgili oranın takip eden finansal tablolarda azami sınırın altında yer alması beklenmektedir.

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Yeni Gimat	14,83	2.477.050	2.437.474
TTA	40,00	116.486	114.625
Netsel	44,60	106.156	104.459
TRN	100,00	995	995
		<b>2.700.687</b>	<b>2.657.553</b>

Şirket'in iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA'nın 30 Haziran 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.