

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

**31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR**

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	4
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA	
İLİŞKİN NOTLAR.....	6-42

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		25.732.156	24.876.483
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	11.570.719	10.633.274
Finansal Yatırımlar	11	5.447.472	5.934.337
Ticari Alacaklar		1.174.906	1.077.303
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8,19	32.296	36.365
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	1.142.610	1.040.938
Diğer Alacaklar		11.962	12.845
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		11.962	12.845
Stoklar	10	6.818.156	6.742.106
Peşin Ödenmiş Giderler	7	495.922	291.270
Diğer Dönen Varlıklar		213.019	185.348
Duran Varlıklar		102.768.425	102.147.362
Ticari Alacaklar		18.134	54.647
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	18.134	54.647
Finansal Yatırımlar	11	6.178.391	5.603.353
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	3.292.926	3.249.500
Bağlı Ortaklıklar		1.267	1.267
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	93.221.890	93.171.215
Maddi Duran Varlıklar		50.597	55.570
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		853	1.015
Peşin Ödenmiş Giderler	7	4.367	10.795
Toplam Varlıklar		128.500.581	127.023.845

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		5.243.147	4.494.214
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	87.544	105.604
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	725.974	854.530
Ticari Borçlar		196.228	303.927
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8,19	144.936	105.610
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	8	51.292	198.317
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		11.860	8.496
Diğer Borçlar		51.796	51.397
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		53	34
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		51.743	51.363
Ertelenmiş Gelirler	7	3.894.480	3.026.671
Kısa Vadeli Karşılıklar		50.985	56.117
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		50.985	56.117
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		108.771	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		115.509	87.472
Uzun Vadeli Yükümlülükler		14.960.497	15.013.179
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	822.379	1.243.897
Ticari Borçlar		75.065	75.272
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8,19	75.065	75.272
Ertelenmiş Gelirler	7	246	245
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.842	4.926
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		4.842	4.926
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		14.057.965	13.688.839
ÖZKAYNAKLAR		108.296.937	107.516.452
Ödenmiş Sermaye	13	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		11.586.161	11.586.161
Geri Ödenmiş Paylar (-)		(52.393)	(52.393)
Paylara İlişkin Primler		405.295	405.295
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.434.824	1.434.824
Geçmiş Yıllar Karları		93.142.565	84.003.615
Dönem Net Karı / (Zararı)		780.485	9.138.950
TOPLAM KAYNAKLAR		128.500.581	127.023.845

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 31 Mart 2025	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 31 Mart 2024
Hasılat	14	1.767.910	1.899.343
Satışların Maliyeti (-)	14	(544.133)	(483.206)
BRÜT KAR		1.223.777	1.416.137
Genel Yönetim Giderleri (-)	15	(64.883)	(55.875)
Pazarlama Giderleri (-)	15	(12.671)	(12.044)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	30.866	113.237
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	16	(70.320)	(50.371)
ESAS FAALİYET KARI		1.106.769	1.411.084
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	3	43.426	66.779
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		1.150.195	1.477.863
Finanman Gelirleri	17	2.203.630	476.328
Finansman Giderleri (-)	17	(113.601)	(146.789)
Parasal Kayıp / Kazanç		(1.979.214)	(375.660)
SÜRDÜLÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		1.261.010	1.431.742
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/(Geliri)			
Dönem Vergi Gideri/(Geliri)		(111.399)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/(Geliri)		(369.126)	-
DÖNEM KARI		780.485	1.431.742
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	18	0,78	1,43
DİĞER KAPSAMLI GELİR		780.485	1.431.742

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Karları	Dönem Net Karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2024								
itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	11.586.161	(52.393)	405.295	952.405	79.759.559	21.166.896	114.817.923
Transferler	-	-	-	-	-	21.166.896	(21.166.896)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	1.431.742	1.431.742
31 Mart 2024								
itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	11.586.161	(52.393)	405.295	952.405	100.926.455	1.431.742	116.249.665
1 Ocak 2025								
itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	11.586.161	(52.393)	405.295	1.434.824	84.003.615	9.138.950	107.516.452
Transferler	-	-	-	-	-	9.138.950	(9.138.950)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	780.485	780.485
31 Mart 2025								
itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	11.586.161	(52.393)	405.295	1.434.824	93.142.565	780.485	108.296.937

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2025	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(231.194)	1.682.322
Dönem Net Karı/(Zararı)		780.485	1.431.742
Dönem Net Karı/(Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(176.996)	83.640
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		5.474	5.374
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		-	8.223
Alacaklarda değer düşüklüğü	8	7.145	(352)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.153	7.386
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.249.763)	(162.341)
Vergi geliri/(gideri) ile ilgili düzeltmeler		(480.525)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(43.426)	(66.779)
Parasal kayıp kazanç		1.582.946	292.129
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(834.683)	166.940
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(175.703)	201.035
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(298)	5.316
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.170.656)	123.292
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(76.935)	(547.598)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(203.786)	61.340
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artışla ilgili düzeltmeler		(5.328)	(41.761)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(75.006)	(149.959)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		5.221	4.037
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		867.808	511.238
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(231.194)	1.682.322
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(51.006)	(3.341)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(331)	(44)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(50.675)	(74.618)
Alınan temettüler	3	-	71.321
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		874.280	(1.535.086)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(285.696)	(1.550.807)
Alınan faiz	17	1.363.364	337.762
Ödenen faiz		(203.388)	(322.041)
Nakit ve nakit benzeri üzerindeki enflasyon etkisi		(949.596)	(503.373)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/ (azalış)	5	592.080	143.895
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	11.570.719	3.341.660
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	11.213.203	2.982.182

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Torunlar GYO" veya "Şirket"). Şirket, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 56'dır (31 Aralık 2024: 54) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 13).

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. 13 Mart 2018 tarihi itibarıyla TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin hisselerinin 100%'ünü satın almıştır. Bu sebeple 31 Mart 2018 tarihinden itibaren finansal tablolar hazırlanmaktadır. TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin, esas faaliyet alanı ve Şirket'in TRN sermayesine iştirak oranı aşağıdaki gibidir:

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Torunlar GYO'nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 31 Mart 2025 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

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

TTA

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar (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.

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

İştirakler

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

İştirak

Yeni Gimat GYO A.Ş. ("Yeni Gimat")

Faaliyet konusu
Ankamall AVM ve Crown 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 Crown Plaza Hotel mülk sahibidir. Şirket'in doğrudan elinde bulundurduğu %14,83 ve hissedarlarının sahip olduğu %5 oranındaki hisse ile en büyük paya sahip ortak olması ve Yeni Gimat'ın yönetim kurulunda temsil edilmesi nedeniyle, Yeni Gimat üzerinde önemli derecede etkisi olduğundan finansal tablolara özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

Netsel

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

İştirakler (Devamı)

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki ara dönem özet 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" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. Ayrıca ara dönem özet finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

Şirket, 31 Mart 2025 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No: 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ya uygun olarak hazırlamıştır. TMS 34 "Ara Dönem Finansal Tablolar" standardı uyarınca ara dönem finansal tabloların sunumunda özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Şirket, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem finansal tablolarını özet sunum tercih ederek hazırlamıştır ve TMS/TFRS'ye uygun olarak hazırlanan yıllık finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar TMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Bu sebeple Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları 31 Aralık 2024 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli notları ile birlikte okunmalıdır.

Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 12 Mayıs 2025 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Mart 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren ara döneme ilişkin 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, 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan, SPK finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Mart 2025	2.954,69	1,00000	250%
31 Aralık 2024	2.684,55	1,10063	291%
31 Mart 2024	2.139,47	1,38104	309%

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 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- "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, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları hesabına kaydedilmiştir.

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

i. Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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

ii. Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

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

iii. Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

iv. Karşılaştırmalı Rakamlar

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

vi. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

TTA	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar	83.293	79.364
Duran varlıklar	135.983	151.926
Toplam varlıklar	219.276	231.290
Kısa vadeli yükümlülükler	11.844	15.409
Özkaynaklar	207.432	215.877
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	219.276	231.286
Net dönem karı	30.433	81.970

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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

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

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

İştirakler

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

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

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

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

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Toplam varlıklar	22.901.646	22.343.548
Toplam yükümlülükler	5.696.726	5.066.165
Net dönem karı	44.931	(252.374)

(*) 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni Gimat'dan elde edilen tutarlar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Toplam varlıklar	21.964.108	21.379.174
Toplam yükümlülükler	5.457.369	4.819.957
Net dönem karı	(33.830)	(576.434)

Netsel'den elde edilen tutarlar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Toplam varlıklar	937.538	964.374
Toplam yükümlülükler	239.357	246.208
Net dönem karı	78.761	324.060

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

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getirebileceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

Yeni TMS/TFRS'nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- a) TMS/TFRS'nin başlığı,
 - b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
 - c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
 - d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
 - e) varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
 - f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - ii. şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
 - g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
 - h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.
- a) **31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar**
- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.
- b) **31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:**
- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

b) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

- **UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - UFRS 9 Finansal Araçlar;
 - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.
- **UFRS 9 ve UFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, UFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve UFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.
- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. 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.
- **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
 - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
 - UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

"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" ve 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" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOT 3 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	2.799.972	14,83	2.804.989
TTA	40,00	197.505	40,00	185.038
Netsel	44,60	295.449	44,60	259.473
		3.292.926		3.249.500
			1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Dönem başı			3.249.500	3.384.356
İştiraklerden gelir ve giderler (net)			30.959	59.665
İştiraklerden alınan temettüler			-	(71.321)
Diğer değişiklikler			-	39.357
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)			12.467	7.114
Dönem sonu			3.292.926	3.419.171

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Yeni Gimat	(5.017)	33.066
Netsel	35.976	26.599
TTA	12.467	7.114
Toplam	43.426	66.779

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

31 Mart 2025 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre Şirketlanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış/azalış (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve								
Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	754.633	495.787	-	494.520	-	-	494.520	10.271
Korupark AVM	334.008	261.294	-	261.289	-	-	261.289	4.596
Torun Tower	-	-	-	-	-	-	-	-
Torium AVM	170.480	68.156	-	68.159	-	-	68.159	8.199
Mall of Antalya	154.216	107.767	-	107.767	-	-	107.767	313
Antalya Deepo AVM	100.500	76.017	-	76.017	-	-	76.017	19
Mall of İstanbul otel, kongre merkezi ve ofisler	8.462	7.375	-	7.375	-	-	7.375	421
Zafer Plaza AVM	64.522	51.355	-	51.355	-	-	51.355	-
Torun Center	148.692	132.489	-	128.807	-	-	128.807	1.727
5. Levent çarşı	9.105	7.359	-	210	-	-	210	106
Torium Yurtlar	6.157	3.695	-	3.695	-	-	3.695	-
Korupark bağımsız bölümler	775	(21)	-	(22)	-	-	(22)	-
Mall of İstanbul konut ve Ofisler	986	948	-	948	-	-	948	-
Ara toplam	1.752.536	1.212.221	-	1.200.120	-	-	1.200.120	25.652
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	-	-	-	-	-	-	-	-
Korupark 3. Etap Konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul High Residence	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul Yatay Office	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Levent Projesi	15.372	11.554	-	11.554	-	-	11.554	-
Ara toplam	15.372	11.554	-	11.554	-	-	11.554	-
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi 2.Etap	-	-	-	-	-	-	-	172
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	23.645
Karaköy Otel	-	-	-	-	-	-	-	1.379
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
İştirakler								
Ankamall ve								
Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	(5.017)	-	(5.017)	-
Netsel	-	-	-	-	35.976	-	35.976	-
TTA	-	-	-	-	12.467	-	12.467	-
Dağıtılmamış	2	2	-	(104.905)	-	110.815	5.910	-
Toplam	1.767.910	1.223.777	-	1.106.769	43.426	110.815	1.261.010	50.848

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

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

31 Mart 2024	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış/azalış (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve								
Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	697.592	545.009	-	500.820	-	-	500.820	23.696
Korupark AVM	316.070	245.713	-	236.499	-	-	236.499	5.740
Torun Tower	138.691	134.633	-	125.107	-	-	125.107	3
Torium AVM	144.969	76.070	-	67.595	-	-	67.595	19.974
Mall of Antalya	156.335	113.409	-	106.977	-	-	106.977	9.638
Antalya Deepo AVM	112.446	86.551	-	86.534	-	-	86.534	704
Mall of İstanbul otel, kongre merkezi ve ofisler	82.782	58.419	-	54.001	-	-	54.001	207
Zafer Plaza AVM	59.386	49.487	-	48.734	-	-	48.734	-
Torun Center	154.569	86.198	-	(14.683)	-	-	(14.683)	-
5. Levent çarşı	6.206	5.160	-	(15.483)	-	-	(15.483)	-
Torium Yurtlar	5.343	3.838	-	3.838	-	-	3.838	-
Korupark bağımsız bölümler	628	391	-	(1.801)	-	-	(1.801)	-
Mall of İstanbul konut ve Ofisler	1.239	958	-	958	-	-	958	4.098
Ara toplam	1.876.256	1.405.836	-	1.199.096	-	-	1.199.096	64.060
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	-	-	-	-	-	-	-	-
Korupark 3. Etap Konutlar	4.794	2.119	-	2.119	-	-	2.119	-
Mall of İstanbul High Residence	17.322	7.734	-	7.734	-	-	7.734	-
Mall of İstanbul Yatay Office	272	126	-	126	-	-	126	-
5. Levent Projesi	699	322	-	322	-	-	322	-
Ara toplam	23.087	10.301	-	10.301	-	-	10.301	-
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi 2.Etap	-	-	-	-	-	-	-	548.471
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	9.176
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Karaköy Otel	-	-	-	-	-	-	-	1.385
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
İştirakler								
Ankamall ve								
Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	33.066	-	33.066	-
Netsel	-	-	-	-	26.599	-	26.599	-
TTA	-	-	-	-	7.114	-	7.114	-
Dağıtılmamış	-	-	-	201.687	-	(46.121)	155.566	-
Toplam	1.899.343	1.416.137	-	1.411.084	66.779	(46.121)	1.431.742	623.092

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kasa	3	2
Banka	11.570.716	10.624.521
Vadesiz mevduatlar	2.181.460	290.447
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	9.389.256	10.334.074
Diğer hazır değerler	-	8.751
	11.570.719	10.633.274

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	11.570.719	10.633.274
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(357.516)	(246.950)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	11.213.203	10.386.324

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
30 güne kadar	9.389.256	10.334.074
	9.389.256	10.334.074

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

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	5.730	216.390	2.535	98.436
Avro	1.995	81.186	1.547	62.550
		297.576		160.986

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	31 Mart 2025 (%)	31 Aralık 2024 (%)
ABD Doları	3,50	2,50
Avro	2,50	1,50
Türk Lirası	43,43	50,12

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	87.544	105.604
<i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i>	87.544	105.604
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	725.974	854.530
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	725.974	854.530
Banka kredileri	822.379	1.243.897
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	822.379	1.243.897
Toplam finansal borçlanmalar	1.635.897	2.204.031

Banka kredileri

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli banka kredileri	87.544	105.604
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	725.974	854.530
Uzun vadeli banka kredileri	822.379	1.243.897
Toplam borçlar	1.635.897	2.204.031

31 Mart 2025	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	10,50	TL	87.544	87.544
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	51,84	TL	725.974	725.974
Uzun vadeli banka kredileri	53,35	TL	822.379	822.379
Toplam banka kredileri				1.635.897

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Banka Kredileri (Devamı)

31 Aralık 2024	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	40,03	TL	105.604	105.604
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	56,31	TL	854.530	854.530
Uzun vadeli banka kredileri	56,92	TL	1.243.897	1.243.897
Toplam banka kredileri				2.204.031

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

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
2026	446.462	854.530
2027 ve sonrası	375.917	389.367
	822.379	1.243.897

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	5.791.318	5.791.316
Alınan finansal borçlar	-	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(285.696)	(1.550.807)
Kur farkı gelir/gideri	-	-
Parasal kayıp /kazanç	(3.779.938)	(758.173)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	(89.787)	(175.252)
31 Mart itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	1.635.897	3.307.084

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	340.517	189.847
Gelecek aylara ait giderler	155.405	101.423
	495.922	291.270

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Gelecek yıllara ait giderler	4.367	4.401
Verilen sipariş avansları	-	6.394
	4.367	10.795

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	3.697.153	2.938.546
Ertelenmiş gelirler	197.327	88.125
	3.894.480	3.026.671

(*) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Gelecek yıllara ait gelirler	246	245
	246	245

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar	349.877	353.021
Alacak senetleri	822.425	712.919
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 19)	32.296	36.365
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı	(29.692)	(25.002)
	1.174.906	1.077.303

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Alacak senetleri	18.134	54.647
	18.134	54.647

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri

	2025	2024
Dönem başı	(25.002)	(36.669)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(7.145)	-
Konusu kalmayan karşılıklar	-	352
Parasal kayıp / kazanç	2.455	4.787
Dönem sonu	(29.692)	(31.530)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Karşılık ayrılan beklenen kredi zararları yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
3 - 6 ay arası	(6.976)	-
6 aydan daha uzun	(22.716)	(25.002)
	(29.692)	(25.002)

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Satıcılar	51.292	198.317
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 19)	144.936	105.610
	196.228	303.927

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

Uzun vadeli ticari borçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 19)	75.065	75.272
	75.065	75.272

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Mart 2025
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	32.248.390	10.271	-	-	-	32.258.661
Bursa Korupark AVM	13.817.610	4.596	-	-	-	13.822.206
Torun Center	12.024.296	1.727	-	-	-	12.026.023
Torium AVM	3.659.696	8.198	-	-	-	3.667.894
Antalya Deepo AVM (*)	4.564.633	19	-	-	-	4.564.652
Mall of Antalya (*)	6.189.270	313	-	-	-	6.189.583
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi - 2	6.249.364	421	-	-	-	6.249.785
Bursa Zafer Plaza AVM	1.886.256	-	-	-	-	1.886.256
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	278.190	-	-	-	-	278.190
Korupark bağımsız bölümler	194.223	-	-	-	-	194.223
5. Levent çarşı	779.089	106	-	-	-	779.195
Torium Yurt 1	243.130	-	-	-	-	243.130
Torium Yurt 2	300.803	-	-	-	-	300.803
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi	6.874.629	23.645	-	-	-	6.898.274
Karaköy otel	1.778.724	1.379	-	-	-	1.780.103
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	680.910	-	-	-	-	680.910
Kayabaşı arsa	978.057	-	-	-	-	978.057
Mall of İstanbul 3. Etap	423.945	-	-	-	-	423.945
	93.171.215	50.675	-	-	-	93.221.890

(*) Antalya Deepo AVM ve Mall of Antalya AVM'nin, GYO Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine uygun hale getirilebilmesini teminen Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihine kadar ek süre verilmesine ilişkin talebi, Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı'nın Kurumsal Yatırımcılar Dairesi tarafından Şirket'e gönderilen 7 Mayıs 2025 tarih ve E-12233903-340.03-72038 sayılı yazısında onaylanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Mart 2024
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	28.603.308	23.696	-	-	-	28.627.004
Torun Tower	19.704.501	3	-	-	-	19.704.504
Bursa Korupark AVM	12.180.243	5.739	-	-	-	12.185.982
Torun Center	13.929.220	-	-	-	-	13.929.220
Torium AVM	3.495.960	19.974	-	-	-	3.515.934
Antalya Deepo AVM	4.528.857	704	-	-	-	4.529.561
Mall of Antalya	5.617.372	9.638	(8)	-	-	5.627.002
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi - 2	5.914.515	207	-	-	-	5.914.722
Bursa Zafer Plaza AVM	1.494.522	-	-	-	-	1.494.522
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	309.615	4.098	-	-	-	313.713
Korupark bağımsız bölümler	205.371	-	-	-	-	205.371
5. Levent çarşı	899.614	-	-	-	-	899.614
Torium Yurt 1	170.825	-	-	-	-	170.825
Torium Yurt 2	258.543	-	-	-	-	258.543
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi	6.455.767	9.174	-	-	-	6.464.941
Karaköy otel	1.887.024	1.385	-	-	-	1.888.410
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	683.834	-	-	-	-	683.834
Kayabaşı arsa	1.128.829	-	-	-	-	1.128.829
Mall of İstanbul 3. Etap	433.759	-	-	-	-	433.759
	107.901.679	74.618	(8)	-	-	107.976.290

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024			
	Orijinal Tutar	Orijinal Tutar	Döviz cinsi	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Mall of Antalya	130.000	130.000	Avro	5.291.247	5.256.274
Mall of İstanbul	1.500.000	2.383.610	TL	1.500.000	2.383.610
Bursa Korupark AVM	1.500.000	2.383.610	TL	1.500.000	2.383.610
				8.291.247	10.023.494

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 - STOKLAR

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Konutlar ve ofis projeleri		
- Torun Center projesi (1)	3.575.759	3.496.131
- Mall of İstanbul 2.etap (High Residence) (2)	951.871	951.871
- 5.Levent projesi (3)	67.528	67.528
- Mall of İstanbul projesi (4)	40.983	40.983
- Korupark 3. etap	358	358
- Torium (5)	6.598	6.598
- 5.Levent projesi 2.Etap (6)	2.175.059	2.178.637
	6.818.156	6.742.106

(1) Torun Center Projesinde 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla geriye 45.479,39 m²'lik 271 adet konut, 885 m²'lik 7 adet işyeri stoğu kalmıştır.

(2) Mall Of İstanbul II.Etap projesinde 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla geriye 11.028 m²'lik 46 adet rezidans stoğu kalmıştır.

(3) 5.Levent projesinde 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla geriye 1.107 m²'lik 8 adet konut stoğu kalmıştır.

(4) Mall Of İstanbul projesinde 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla geriye 116 m²'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.

(5) Torium Evleri projesinde 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla geriye 189 m²'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.

(6) 5.Levent 2.Etap projesinde Aralık 2024 itibari ile tapu verilmeye başlanmış olup, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla 80.708,96 m²'lik 480 adet konut, 3.325,68 m²'lik 20 adet işyeri stoğu kalmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11- FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İtfa edilmiş maliyetle ölçülen	5.447.472	5.934.337
	5.447.472	5.934.337

Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İtfa edilmiş maliyetle ölçülen	6.178.391	5.603.353
	6.178.391	5.603.353

a) İtfa edilmiş maliyetle ölçülen

Borçlanma senetleri:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Eurobond	1.816.872	2.265.118
Fon	3.630.600	3.669.219
	5.447.472	5.934.337

NOT 12 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar	1.450.185	1.302.997

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

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
0-1 yıl arası	8.415.842	8.415.842
1-5 yıl arası	49.833.782	49.833.782
5-10 yıl arası	72.812.031	72.812.031

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

Şirket'in 31 Mart 2025 ve Aralık 2024 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Sirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	105.097	94.789
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	105.097	94.789

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Mart 2025 itibarıyla %1'den küçüktür'tür. (31 Mart 2024: %1'den küçüktür)

31 Mart 2025 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 8.291.247 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 10.023.494 TL) (Not 9). Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, Mall of İstanbul AVM, Mall of Antalya ve Antalya Deepo AVM'ye ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

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

NOT 13 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket, 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.

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Hissedarlar (%)	A Grubu (bin adet)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Aziz Torun	37,41	200.328	-	173.740	374.068	374.068
Mehmet Torun	37,40	-	200.312	173.740	374.052	374.052
Torunlar Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	0,02	142	142	-	284	284
Mahmut Karabıyık	0,01'den az	-	16	-	16	16
Diğer hissedarlar	0,01'den az	-	-	8	8	8
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	251.572	251.572	251.572
Nominal Sermaye		200.470	200.470	599.060	1.000.000	1.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		2.441.861	2.325.504	6.818.796	11.586.161	11.586.161
Düzeltilmiş sermaye		2.642.331	2.525.974	7.417.856	12.586.161	12.586.161

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

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

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

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Kira gelirleri	1.436.819	1.475.539
Ortak alan gelirleri	315.717	307.904
Konut ve ofis satış gelirleri	15.372	23.087
Diğer	2	92.813
Satış gelirleri	1.767.910	1.899.343
Ortak alan giderleri	(501.568)	(396.558)
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(3.818)	(1.776)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(38.747)	(84.872)
Satışların maliyeti	(544.133)	(483.206)
Brüt Kar	1.223.777	1.416.137

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

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

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

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(22.089)	(18.634)
Bağışlar	(11.113)	-
Taşınmaz giderleri	(10.768)	(16.822)
Vergi, resim ve harçlar	(7.251)	(69)
Amortisman giderleri	(4.381)	(4.301)
Danışmanlık giderleri	(2.879)	(2.501)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(2.451)	(2.302)
Dava ve Şüpheli alacak karşılık giderleri	(202)	(7.386)
BIST, SPK ve MKK giderleri	-	(2.239)
Diğer	(3.749)	(1.621)
	(64.883)	(55.875)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Pazarlama giderleri		
Reklam ve tanıtım giderleri	(6.190)	(1.464)
Personel giderleri	(4.745)	(5.780)
Amortisman giderleri	(1.093)	(1.073)
Danışmanlık giderleri	(24)	(122)
Diğer	(619)	(3.605)
	(12.671)	(12.044)

NOT 16 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Diğer faaliyet gelirleri		
Kur farkı gelirleri	25.895	111.117
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 8)	-	352
Diğer	4.971	1.768
	30.866	113.237

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Diğer faaliyet giderleri		
Kur farkı gideri	(28.969)	(43.666)
Karşılık giderleri	(7.145)	-
Diğer	(34.206)	(6.705)
	(70.320)	(50.371)

NOT 17 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	1.363.364	337.762
Kambiyo karları	840.266	138.566
	2.203.630	476.328

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Finansal giderler		
Faiz giderleri	(113.601)	(146.789)
	(113.601)	(146.789)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 - 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- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Hissedarlara ait net (zarar)/ kar	780.485	1.431.742
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000	1.000.000
Hisse başına kayıp (Tam TL)	0,78	1,43

NOT 19- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	10.520	15.372
Trn Otel	21.776	20.993
	32.296	36.365
İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Torun AVM (*)	140.489	100.762
Mehmet Torun	75.065	75.272
Torun Center	3.270	4.848
Torunlar Gıda	1.177	-
	220.001	180.882

(*) Torun AVM, Şirket'in sahip olduğu Mall of İstanbul, Mall of Antalya, Deepo Avm, İstanbul Torium AVM ve Bursa Korupark AVM'lerinin işletmeciliğini yapmaktadır. AVM'ler için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, AVM'lere ait aylık TL bazındaki kiracılara kestiği kira bedeli faturaları toplamı üzerinden (KDV hariç) %1 yönetim ücreti ödenmektedir. Aynı zamanda AVM'lerde sinemalar ve bazı eğlence bölümlerinde kiracı durumunda bulunmaktadır. Torun AVM'ye ait borç ve alacak bakiyeleri netlenerek gösterilmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Torun AVM	80.678	65.089
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	36.870	66.948
Trn Otel	21.405	32.851
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş.	3.074	19.406
Diğer	263	802
	142.290	185.096

Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş., Şirket'in sahip olduğu Zafer Plaza AVM'nin işletmeciliğini yapmaktadır.

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Torun AVM	227.498	199.346
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (*)	141.025	520.617
Torunlar Gıda	2.391	3.207
Trn Otel	55	1.376
Diğer	1.751	4.913
	372.720	729.459

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

NOT 20 - ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Ücret ve primler	2.845	5.639
	2.845	5.639

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır. 2024 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2023: %0).

	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi	(13.688.839)	-
Geçmiş yıl karlarıyla ilişkilendirilen	-	(12.944.967)
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(369.126)	(743.872)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(14.057.965)	(13.688.839)

Kayıtlara alınan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü

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

	Toplam Geçici farklar 31 Mart 2025	Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü 31 Mart 2025	Toplam Geçici farklar 31 Aralık 2024	Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü 31 Aralık 2024
Ticari alacaklara karşı düzenlemeler	(10.555)	3.167	(11.617)	3.486
Stoklar	(3.879.084)	1.163.725	(6.029.606)	1.808.882
Verilen avanslar	(12.609)	3.783	2.106	(632)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(42.383.779)	12.715.134	(41.435.791)	12.430.738
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	93.221.890	(27.966.567)	93.171.215	(27.951.364)
Kullanılmamış izin karşılığı	(3.312)	993	(2.808)	842
Ertelenmiş gelirler	(16.841)	5.052	(2.990)	897
Dava karşılıkları	(50.985)	15.295	(56.116)	16.834
Kıdem tazminatı karşılığı	(4.842)	1.453	(4.926)	1.478
		(14.057.965)		(13.688.839)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

Şirket 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar	12.114.580	11.740.494
Yükümlülükler	(520.780)	(563.098)

Net bilanço pozisyonu	11.593.800	11.177.396
------------------------------	-------------------	-------------------

Aşağıdaki tablo 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2025	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları	Sterlin
1. Ticari alacaklar	177.679	293	4.389	-
2.a Parasal finansal varlıklar	11.899.953	92.788	215.098	-
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	36.948	506	433	-
4. Dönen varlıklar	12.114.580	93.587	219.920	-
5. Ticari alacaklar	-	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-	-
9. Tüm varlıklar	12.114.580	93.587	219.920	-
10. Ticari borçlar	(46.009)	(374)	(813)	-
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	(46.009)	(374)	(813)	-
14. Ticari borçlar	-	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	(474.771)	(513)	(11.996)	-
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	(474.771)	(513)	(11.996)	-
18. Toplam yükümlülükler	(520.780)	(887)	(12.809)	-
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	11.593.800	92.700	207.111	-
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	11.593.800	92.700	207.111	-
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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

31 Aralık 2024		Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları	Sterlin
1.	Ticari alacaklar	186.158	342	4.438	-
2.a	Parasal finansal varlıklar	11.537.553	44.570	250.717	-
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3.	Diğer	16.783	78	351	-
4.	Dönen varlıklar	11.740.494	44.990	255.506	-
5.	Ticari alacaklar	-	-	-	-
6.a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-
6.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
7.	Diğer	-	-	-	-
8.	Duran varlıklar	-	-	-	-
9.	Tüm varlıklar	11.740.494	44.990	255.506	-
10.	Ticari borçlar	(150.144)	(526)	(3.312)	-
11.	Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
12.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
12.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
13.	Kısa vadeli yükümlülükler	(150.144)	(526)	(3.312)	-
14.	Ticari borçlar	-	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	(412.954)	(526)	(10.068)	-
16.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
16.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
17.	Uzun vadeli yükümlülükler	(412.954)	(526)	(10.068)	-
18.	Toplam yükümlülükler	(563.098)	(1.052)	(13.380)	-
19.	Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19.b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20.	Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	11.177.396	43.938	242.126	-
21.	Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	11.177.396	43.938	242.126	-
22.	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23.	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24.	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
25.	İhracat	-	-	-	-
26.	İthalat	-	-	-	-

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

31 Mart 2025	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	782.080	(782.080)	782.080	(782.080)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	782.080	(782.080)	782.080	(782.080)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	377.300	(377.300)	377.300	(377.300)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	377.300	(377.300)	377.300	(377.300)
31 Aralık 2024	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	940.093	(940.093)	940.093	(940.093)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	940.093	(940.093)	940.093	(940.093)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	177.646	(177.646)	177.646	(177.646)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	177.646	(177.646)	177.646	(177.646)

NOT 23 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket 2 Mayıs 2025 tarihinde aldığı yönetim kurulu kararı ile olağan genel kurul toplantısında 3.500.000.000 TL tutarında temettü dağıtmak için teklifte bulunmuştur.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	23.196.582	22.170.964
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	100.040.046	99.913.321
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	3.294.193	3.250.767
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		1.969.760	1.688.793
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	128.500.581	127.023.845
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	1.635.897	2.204.031
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	53	34
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	108.296.937	107.516.452
Diğer kaynaklar		18.567.694	17.303.328
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	128.500.581	127.023.845

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	11.570.719	10.633.274
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	11.570.719	10.633.274
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	105.097	94.789
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)	7.295.005	7.207.651

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	Asgari/ Azami 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"	III-48.1a sayılı Tebliğ,	86,86%	87,03%	>%50
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	11,61%	11,64%	<%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	1,61%	2,14%	<%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 Yatırımlarının Toplamı"	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	5,68%	5,67%	<%10

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Yeni Gimat	14,83	2.799.972	2.804.989
TTA	40,00	197.505	185.038
Netsel	44,60	295.449	259.473
TRN	99,99	1.267	1.267
		3.294.193	3.250.767

Şirket'in iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA'nın 31 Mart 2025 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerleme 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 değerleme raporları bulunmadığından ve önemlilik prensibi çerçevesinde Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri Şirket'in ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 - NET PARASALPOZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

31 Mart 2025 dönemine ait parasal kazanç ve kayıpların detayı aşağıdaki gibidir;

Parasal olmayan kalemler	1 Ocak - 31 Mart 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	
Stoklar	240.037
Peşin Ödenmiş Giderler	9.831
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	830
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	206.047
Bağlı Ortaklıklar	783
Ertelenmiş gelirler	(220.002)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(1.153.130)
Ödenmiş Sermaye	-
Geri Ödenmiş Paylar (-)	(100.628)
Paylara İlişkin Primler	572
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	(897.727)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	(41.712)
Satışların maliyeti (-)	18.968
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	5.018
Genel yönetim giderleri (-)	1.171
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(728)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	1.910
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	(1.142)
Finansman gelirleri	(51.992)
Finansman giderleri (-)	2.680
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(1.979.214)

.....