



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2026 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2026 YILI 2.DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Baran Yılmaz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Ağustos 2026

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	15.888.366	18.015.271
Finansal Yatırımlar	12	330.961	5.057.152
Ticari Alacaklar		1.452.373	1.044.983
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	8,22	13.490	27.113
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	1.438.883	1.017.870
Diğer Alacaklar		60.028	14.297
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		60.028	14.297
Stoklar	10	7.394.708	8.011.588
Peşin Ödenmiş Giderler	7	463.235	465.181
Diğer Dönen Varlıklar		14.537	19.200
ARA TOPLAM		25.604.208	32.627.672
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		25.604.208	32.627.672
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	12	15.179.882	14.204.328
Ticari Alacaklar		101.331	99.106
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	101.331	99.106
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	4.947.795	5.312.981
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	146.920.308	126.797.909
Maddi Duran Varlıklar	13	5.465.245	5.676.532
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		6.551	8.655
Peşin Ödenmiş Giderler	7	2.775	14.888
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		172.623.887	152.114.399
TOPLAM VARLIKLAR		198.228.095	184.742.071
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	2.213.782	750.284
Ticari Borçlar		771.475	352.950
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	8,22	282.446	171.673
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	489.029	181.277
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		23.174	24.527
Diğer Borçlar		66.454	61.461
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		66.454	61.461
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	558.670	1.607.278
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	23	1.378.537	1.709.974
Kısa Vadeli Karşılıklar		134.203	60.205
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		310.504	187.546
ARA TOPLAM		5.456.799	4.754.225
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.456.799	4.754.225
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	10.245.078	145.581
Ticari Borçlar		144.118	94.898
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	8,22	144.118	94.898
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	344	345
Uzun Vadeli Karşılıklar		10.208	10.817
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		10.208	10.817
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	27.795.812	25.976.176
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		38.195.560	26.227.817
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		43.652.359	30.982.042
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		154.575.736	153.760.029
Ödenmiş Sermaye	14	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	14	16.626.439	16.626.439
Geri Alınmış Paylar (-)		-73.375	-73.375
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		567.600	567.600

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		936.209	1.048.655
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		936.209	1.048.655
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		936.209	1.048.655
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.971.414	2.471.809
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		126.570.023	123.016.143
Net Dönem Karı veya Zararı		5.977.426	9.102.758
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		154.575.736	153.760.029
TOPLAM KAYNAKLAR		198.228.095	184.742.071

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	15	8.764.874	5.355.172	5.172.134	2.779.954
Satışların Maliyeti	15	-2.166.563	-1.403.040	-1.366.133	-566.748
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		6.598.311	3.952.132	3.806.001	2.213.206
BRÜT KAR (ZARAR)		6.598.311	3.952.132	3.806.001	2.213.206
Genel Yönetim Giderleri	16	-448.467	-264.311	-283.239	-126.044
Pazarlama Giderleri	16	-55.391	-53.534	-19.835	-28.270
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	1.052.717	2.274.017	967.840	2.230.107
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	17	-1.459.289	-178.884	-1.389.121	-37.180
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		5.687.881	5.729.420	3.081.646	4.251.819
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	180.748	291.972	94.055	231.155
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		5.868.629	6.021.392	3.175.701	4.482.974
Finansman Gelirleri	18	5.191.904	6.373.200	2.802.039	3.285.416
Finansman Giderleri	18	-953.571	-597.387	-854.728	-435.450
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	25	-1.731.936	-4.868.926	801.340	-2.137.932
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		8.375.026	6.928.279	5.924.352	5.195.008
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-2.397.600	-1.291.206	-1.687.610	-618.223
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-615.446	-285.128	46.370	-129.091
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	-1.782.154	-1.006.078	-1.733.980	-489.132
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		5.977.426	5.637.073	4.236.742	4.576.785
DÖNEM KARI (ZARARI)		5.977.426	5.637.073	4.236.742	4.576.785
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		5.977.426	5.637.073	4.236.742	4.576.785
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Kayıp)	19	5,98000000	5,64000000	4,24000000	4,58000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-112.446	-289.826	-112.446	-289.826
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		-149.928	-414.037	-149.928	-414.037
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		37.482	124.211	37.482	124.211
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi		37.482	124.211	37.482	124.211
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-112.446	-289.826	-112.446	-289.826
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		5.864.980	5.347.247	4.124.296	4.286.959
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		5.864.980	5.347.247	4.124.296	4.286.959

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		9.529.367	4.539.579
Dönem Karı (Zararı)		5.977.426	5.637.073
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		2.889.805	-586.000
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		66.459	76.696
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		72.036	13.054
Pazarlıklı Satın Alım Sonucu Oluşan Kazanç ile İlgili Düzeltmeler	17	-795.062	
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-2.546.598	-3.541.153
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		315.307	
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		1.080.598	-2.205.346
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	17	1.080.598	-2.205.346
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	3	-180.748	-291.972
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	23	2.397.600	1.291.206
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		193.526	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		193.526	
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		2.286.687	4.071.515
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		2.012.848	-511.494
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		3.750.637	-1.890.524
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-189.076	-277.609
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-45.731	-135.276
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler			0
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		616.880	-456.708
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		14.059	-56.510
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		416.902	-41.857
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.048.609	2.068.334
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		4.993	12.963
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.507.207	265.693
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		10.880.079	4.539.579
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-1.350.712	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-18.103.660	274.237
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları	26	-18.718.927	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-2.996	-2.481
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.280.109	16.493
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-1.207.780	-251.237
Verilen Nakit Avans ve Borçlar			0
Alınan Temettüler	3	545.934	511.462
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		9.225.677	-2.604.281
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	6	12.379.147	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	-434.151	-539.085
Ödenen Temettüler		-5.049.273	-5.155.671
Ödenen Faiz		-591.305	-1.048.065
Alınan Faiz		2.921.259	4.138.540
ENFLASYON ETKİSİ		-2.643.623	-2.084.130
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.992.239	125.405
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.992.239	125.405

DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	17.528.969	14.929.305
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	15.536.730	15.054.710

Dijnot Referansı	Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ana Ortaklığa Alt Özkaynaklar										
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primi/ri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılmış Kurulanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar		
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Riskten Korumaya Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	

Önceki Dönem
01.01.2025 - 30.06.2025

Carı Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları															
	Kar Payları															
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler											-5.049.273		-5.049.273		-5.049.273
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması															
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler															
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
	Dönem Sonu Bakiyeler		1.000.000	16.626.439	-73.375	567.600	936.209			2.971.414	126.570.023	5.977.426	154.575.736		154.575.736	