TORUNLAR GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE
BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE İLİŞKİLİ DİPNOTLAR

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI 1-2

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI 3

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI 4

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI 5

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR 6-51

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 30 Eylül 2026	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		**28.682.269**	**34.444.536**
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	18.328.047	19.018.448
Finansal Yatırımlar	12	495.209	5.338.759
Ticari Alacaklar		1.513.519	1.103.172
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*8,22*	*131.237*	*28.623*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*8*	*1.382.282*	*1.074.549*
Diğer Alacaklar		341.022	15.093
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	*22*	*282.524*	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*58.498*	*15.093*
Stoklar	10	7.484.527	8.457.712
Peşin Ödenmiş Giderler		493.313	491.085
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	*22*	*223.885*	*264.514*
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	*7*	*269.428*	*226.571*
Diğer Dönen Varlıklar		26.632	20.267
Duran Varlıklar		**184.344.716**	**160.584.867**
Finansal Yatırımlar	12	17.797.998	14.995.294
Ticari Alacaklar		66.069	104.624
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*8*	*66.069*	*104.624*
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	5.412.327	5.608.834
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	155.327.000	133.858.631
Maddi Duran Varlıklar	13	5.732.280	5.992.630
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		8.624	9.137
Peşin Ödenmiş Giderler	7	418	15.717
Toplam Varlıklar		**213.026.985**	**195.029.403**

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 30 Eylül 2026	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**5.982.782**	**5.018.964**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	2.089.300	792.063
Ticari Borçlar		890.362	372.602
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*8,22*	*436.114*	*181.232*
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*8*	*454.248*	*191.370*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		20.615	25.893
Diğer Borçlar		67.070	64.884
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*67.070*	*64.884*
Ertelenmiş Gelirler	7	667.564	1.696.779
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	23	1.688.651	1.805.194
Kısa Vadeli Karşılıklar		229.243	63.557
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		329.977	197.992
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**40.465.768**	**27.688.307**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	11.053.488	153.687
Ticari Borçlar		173.826	100.182
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*8,22*	*173.826*	*100.182*
Ertelenmiş Gelirler	7	363	363
Uzun Vadeli Karşılıklar		10.843	11.420
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		*10.843*	*11.420*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	29.227.248	27.422.655
ÖZKAYNAKLAR		**166.578.435**	**162.322.132**
Ödenmiş Sermaye	14	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	14	17.607.962	17.607.962
Geri Alınmış Paylar		(77.461)	(77.461)
Paylara İlişkin Primler		599.207	599.207
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		996.256	1.107.050
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları		*996.256*	*1.107.050*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		3.137.165	2.609.451
Geçmiş Yıllar Karları		133.617.768	129.866.278
Net Dönem Karı		9.697.538	9.609.645
TOPLAM KAYNAKLAR		**213.026.985**	**195.029.403**

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2026	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Temmuz - 30 Eylül 2026	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2025	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Hasılat	15	13.771.947	4.519.002	8.989.762	3.336.388
Satışların Maliyeti (-)	15	(3.056.406)	(769.198)	(2.636.394)	(1.155.226)
BRÜT KAR		**10.715.541**	**3.749.804**	**6.353.368**	**2.181.162**
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(649.724)	(176.284)	(395.240)	(116.211)
Pazarlama Giderleri (-)	16	(93.106)	(34.631)	(95.261)	(38.746)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	1.150.382	39.045	2.556.510	155.865
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	17	(1.618.387)	(77.838)	(159.327)	29.518
ESAS FAALİYET KARI		**9.504.706**	**3.500.096**	**8.260.050**	**2.211.588**
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	3	411.650	220.837	502.866	194.636
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		**9.916.356**	**3.720.933**	**8.762.916**	**2.406.224**
Finansman Gelirleri	18	7.948.828	2.467.814	9.758.787	3.030.696
Finansman Giderleri (-)	18	(1.633.739)	(627.069)	(764.363)	(133.711)
Parasal Kayıp / Kazanç	25	(3.206.686)	(1.378.307)	(7.261.776)	(2.121.725)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		**13.024.759**	**4.183.371**	**10.495.564**	**3.181.484**
Dönem Vergi Gideri	23	(1.475.145)	(825.428)	(464.036)	(163.031)
Ertelenmiş Vergi Gideri	23	(1.852.076)	29.317	(1.338.020)	(275.919)
DÖNEM NET KARI		**9.697.538**	**3.387.260**	**8.693.508**	**2.742.534**
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	19	9,70	3,39	8,69	2,74
Maddi duran varlıklar yeniden değerleme artışları		(158.277)	-	(919.263)	(482.170)
Maddi duran varlıklar yeniden değerleme artışlarına ilişkin vergi geliri		47.483	-	275.778	144.650
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		**(110.794)**	**-**	**(643.485)**	**(337.520)**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**9.586.744**	**3.387.260**	**8.050.023**	**2.405.014**

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar (-)	Paylara İlişkin Primler	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Fonu	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	**1.000.000**	**17.607.962**	**(77.461)**	**599.207**	**1.615.703**	**2.121.681**	**121.348.669**	**14.012.640**	**158.228.401**
Transfer	-	-	-	-	-	487.770	14.012.640	(14.012.640)	487.770
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	(5.495.031)	-	(5.495.031)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(643.485)	-	-	8.693.508	8.050.023
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	**1.000.000**	**17.607.962**	**(77.461)**	**599.207**	**972.218**	**2.609.451**	**129.866.278**	**8.693.508**	**161.271.163**
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	**1.000.000**	**17.607.962**	**(77.461)**	**599.207**	**1.107.050**	**2.609.451**	**129.866.278**	**9.609.645**	**162.322.132**
Transfer	-	-	-	-	-	527.714	9.081.931	(9.609.645)	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	(5.330.441)	-	(5.330.441)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(110.794)	-	-	9.697.538	9.586.744
30 Eylül 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	**1.000.000**	**17.607.962**	**(77.461)**	**599.207**	**996.256**	**3.137.165**	**133.617.768**	**9.697.538**	**166.578.435**

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak - 30 Eylül 2026	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak - 30 Eylül 2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIMLARI		**11.162.170**	**4.169.335**
Dönem Karı		**9.697.537**	**8.693.508**
Net dönem karı mutabakatı için düzeltmeler:		**3.076.021**	**92.106**
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	16	112.216	78.490
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		159.831	8.162
Kur farkı ile ilgili düzeltmeler		938.446	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	(4.046.260)	(5.827.273)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer düşüklüğü /(iptali) ile ilgili düzeltmeler	17	1.140.772	(2.328.116)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararları ile ilgili düzeltmeler	17	204.302	-
Vergi geliri/(gideri) ile ilgili düzeltmeler	23	3.327.221	1.802.056
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(411.650)	(502.866)
İşletme birleşmesinden kaynaklanan negatif şerefiye kazancı düzeltmesi	17	(839.335)	-
Parasal kayıp/ kazanç		2.490.478	6.861.653
Net işletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**(1.611.388)**	**(4.616.279)**
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(325.929)	95
Finansal yatırımlardaki azalış / (artış)		2.040.846	(6.484.221)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış / (azalış)		13.071	(80.461)
Stoklardaki azalış		973.185	(719.912)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artışla ilgili düzeltmeler		(2.407.543)	311.842
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		537.730	(51.593)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(125.878)	(222.967)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		(1.029.215)	2.617.608
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.186	13.330
Ödenen vergi		(1.289.841)	-
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**11.162.170**	**4.169.335**
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(19.311.862)**	**181.459**
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından satımından kaynaklanan nakit girişleri/(çıkışları)		(9.630)	(11.383)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(1.502.674)	(377.429)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		1.353.573	12.038
Bağlı ortaklık satın alım etkisi	2	(19.761.287)	-
İştiraklerden temettü geliri	3	608.156	558.233
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**11.333.023**	**(1.450.255)**
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	12.552.931	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(377.707)	(1.075.010)
Alınan faiz		4.995.564	6.591.636
Ödenen faiz		(507.324)	(1.471.850)
Ödenen temettüler		(5.330.441)	(5.495.031)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Azalış		**3.183.331**	**2.900.539**
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		(3.619.721)	(3.121.290)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**5**	**18.505.066**	**15.760.641**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**5**	**18.068.676**	**15.539.890**

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

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları ("Torunlar GYO" veya "Grup"). Grup, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Grup 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK'') kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 181'dir (31 Aralık 2025: 189) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 14).

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

Grup'un 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 iştigal etmektir.

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

Torunlar GYO A.Ş. 4 Şubat 2026 tarihi itibarıyla Forum Mersin ve Forum Kayseri Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin ("Forum Mersin, Forum Kayseri") hisselerinin %100'ünü satın almıştır. Bu sebeple 31 Ocak 2026 tarihinden itibaren finansal tablolar konsolide olarak hazırlanmıştır. Forum Mersin ve Forum Kayseri'nin esas faaliyet alanı ve Grup'un iştirak oranları aşağıdaki gibidir:

Forum Kayseri Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin tamamı ödenmiş 191.940.533 Türk Lirası sermayesini temsil eden paylarının tamamını 4 Şubat 2026 tarihinde satın ve devir almıştır. Satın alım bedeli 8.130.042 (Nominal 6.856.065) Türk Lirası olarak belirlenmiştir. Konsolide kar veya zarar tablosunda, iktisap tarihi 31 Ocak 2026 olarak gerçekleşmiştir. Bu işleme ilişkin detaylar Not 2'de açıklanmıştır.

Forum Mersin Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin tamamı ödenmiş 131.096.013 Türk Lirası sermayesini temsil eden paylarının tamamını 4 Şubat 2026 tarihinde satın ve devir almıştır. Satın alım bedeli 13.466.198 (Nominal 11.356.046) Türk Lirası olarak belirlenmiştir. Konsolide kar veya zarar tablosunda, iktisap tarihi 31 Ocak 2026 olarak gerçekleşmiştir. Bu işleme ilişkin detaylar Not 2'de açıklanmıştır.

Şirket	Faaliyette bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	2026 İştirak oranı %	2025 İştirak oranı %
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.	Türkiye	Otel Yönetimi	100	100
Forum Kayseri Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Türkiye	AVM	100	-
Forum Mersin Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Türkiye	AVM	100	-

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Torunlar GYO'nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 30 Eylül 2026 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

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

TTA

Mülkiyetleri Samsun Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı, Samsun İli, İlkadım İlçesi 205 Ada, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no.lu parseller ile 376 Ada, 1 no.lu parsel ve 377 Ada, 5 no.lu parselleri kapsayan alan üzerindeki "Eski Sigara Fabrikası ve Müştemilatlarının", Samsun Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'na projesi onaylattırılarak, 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. ünvanıyla kurulmuştur.

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

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

Bağlı ortaklık

TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.

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

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

Bağlı ortaklık (Devamı)

Forum Mersin Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Grup, 30 Ocak 2026 tarihinde nominal beher değeri 1 TL olan, 131.096.013 nominal adet olan Forum Mersin Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin hisselerinin %100'ünü 86,66 TL bedel karşılığı alınmasına karar verilmiştir. 4 Şubat 2026 tarihinde yayımlanan 11515 numaralı ticaret sicil gazetesinde hisse alımı tescil edilmiştir. Grup, Forum Mersin Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'yi konsolide finansal tablolara 100% oranında konsolide etmiştir. 71.500 m2 kiralanabilir alana sahip Forum Mersin'de ulusal ve uluslararası markaların bulunduğu 269 ünite yer almaktadır.

Forum Kayseri Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Grup, 2 Şubat 2026 tarihinde nominal beher değeri 1 TL olan, 191.940.533 nominal adet olan Forum Kayseri Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin hisselerinin %100'ünü 35,72 TL bedel karşılığı alınmasına karar verilmiştir. 4 Şubat 2026 tarihinde yayımlanan 599667-0 numaralı ticaret sicil gazetesinde hisse alımı tescil edilmiştir. Grup, Forum Kayseri Gayrimenkul A.Ş.'yi konsolide finansal tablolara 100% oranında konsolide etmiştir. Forum Kayseri Alışveriş Merkezi, 67.000 metrekare kiralanabilir alanı, ulusal ve uluslararası markaların bulunduğu 234 ünite yer almaktadır.

İştirakler

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

İştirak	Faaliyet konusu
Yeni Gimat GYO A.Ş. ("Yeni Gimat")	Ankamall AVM ve CP 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 CP 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.

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

Bağlı ortaklık (Devamı)

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.

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete' de yayınlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğ'in 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. TFRS'ler, Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), TFRS'ler ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Grup, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet konsolide 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 Grup, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem konsolide finansal tablolarını özet sunum tercih ederek hazırlamıştır ve TMS/ TFRS'ye uygun olarak hazırlanan yıllık konsolide finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar TMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Bu sebeple Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları 31 Aralık 2025 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolar ve ekli notları ile birlikte okunmalıdır.

Grup'un 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet konsolide finansal tabloları, Grup Yönetim Kurulu tarafından 9 Kasım 2026 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Grup, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Eylül 2026 tarihli ve aynı tarihte sona eren ara döneme ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanır ve önceki dönem finansal tabloları da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Grup bu nedenle, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Eylül 2026	4.368,35	1,0000	158%
31 Aralık 2025	3.513,87	1,2431	211%
30 Eylül 2025	3.367,22	1,2973	222%

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

a) Bilanço tarihi itibariyle cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.

b) Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

- Türk Lirası cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 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, konsolide 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 pozisyondaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

ii. Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

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

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

iii. Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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 Konsolide Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Grup'un, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara döneme ait özet konsolide finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar aşağıdaki gibidir:

TTA	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Dönen varlıklar	181.730	197.043
Duran varlıklar	154.308	162.077
Toplam varlıklar	**336.038**	**359.120**
Kısa vadeli yükümlülükler	12.759	36.224
Özkaynaklar	323.279	322.896
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	**336.038**	**359.120**
Net dönem karı	**148.454**	**161.703**

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

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

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

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İştirakler

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

Grup ile iştirakleri arasındaki işlemlerden doğan gerçekleşmemiş karlar ve zararlar 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.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla iştiraklerdeki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları aşağıda gösterilmiştir:

	30 Eylül 2026 (%)	31 Aralık 2025 (%)
Netsel	44,60	44,60
Yeni Gimat	14,83	14,83

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Toplam varlıklar	33.409.214	35.166.232
Toplam yükümlülükler	1.924.795	2.247.934
Net dönem karı	1.817.989	7.055.446

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

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İştirakler (Devamı)

Yeni Gimat'tan elde edilen tutarlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Toplam varlıklar	32.226.428	33.727.119
Toplam yükümlülükler	1.495.814	1.778.177
Net dönem karı	1.540.325	6.666.791

Netsel'den elde edilen tutarlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Toplam varlıklar	1.182.786	1.439.113
Toplam yükümlülükler	428.981	469.757
Net dönem karı	277.664	388.655

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

Konsolide finansal tablolar, Grup'un 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 konsolide 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.

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) veya Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) ile uyumlu finansal tablolar hazırlanırken standartlardaki değişiklikler ve yorumlar dipnotlarda aşağıdaki şekilde gösterilmelidir:

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) ***30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen 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 yönetişim (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.

- **TFRS'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 düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 yılına ait değiştirilmiş Muhasebe Standartları listesi ve ilgili kılavuzlar şunları içermektedir:

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

a) ***30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı):***

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- TFRS 9 Finansal Araçlar;
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu.

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

b) ***30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:***

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

- **TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:

  - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
  - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

  Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi ve uygulamadaki çeşitliliği azaltmayı amaçlamaktadır.

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

b) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 28'e İlişkin Değişiklikler – İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlarda Gerçeğe Uygun Değer Seçeneği;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletmenin TFRS 18'i erken uygulamayı ve bu değişikliklerle getirilen gerçeğe uygun değer seçeneğini kullanmayı tercih etmesi durumunda (örneğin, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için), işletme söz konusu değişiklikleri, değişikliklerin yayımlandığı tarihten sonra sona eren raporlama dönemi için geriye dönük olarak uygulamalıdır (diğer bir ifadeyle, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için de uygulamalıdır). Bu değişiklikler, TMS 28 kapsamında iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını gerçeğe uygun değer üzerinden ölçebilecek işletmelerin hangileri olduğuna açıklık getirmektedir. TMS 28'de yer alan özkaynak yönteminin uygulanmasından muafiyet, ilgili şartları sağlayan işletmelere iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını kâr veya zarara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinden ölçme konusunda seçim yapma hakkı tanımaktadır ("gerçeğe uygun değer seçeneği"). Bu seçim, ilk muhasebeleştirme sırasında her bir iştirak veya iş ortaklığı için ayrı ayrı yapılmalıdır.

  Bu değişiklikler, gerçeğe uygun değer seçeneğini uygulamaya uygun işletmelerin kapsamının belirlenmesinde uygulamada ortaya çıkan farklılıklara ilişkin paydaşların endişelerini gidermeyi amaçlamaktadır. Söz konusu farklılıklar, gerçeğe uygun değer üzerinden ölçüm ile özkaynak yönteminin uygulanmasının, TFRS 18 kapsamında kâr veya zarar tablosunda gelir ve giderlerin faaliyet kategorisi veya yatırım kategorisi içerisinde sınıflandırılmasını etkilemesi nedeniyle daha önemli hâle gelmiştir.

- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
  - kar veya zarar tablosunun yapısı
  - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

b) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar(devamı):

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir)**.** Yeni standart ve değişiklikler diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri ve bununla birlikte TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gereksinimlerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
  - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
  - TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar'a İlişkin Değişiklikler: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir)**.** UMSK, TFRS 19'daki azaltılmış açıklama yükümlülüklerini geliştirirken, 28 Şubat 2021 tarihi itibarıyla diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki açıklama yükümlülüklerini dikkate almıştır. TFRS 19 yayınlandığında, bu tarihten sonra eklenen veya değiştirilen herhangi bir açıklama yükümlülüğünün azaltılmış versiyonlarını içermiyordu. Daha sonra IASB, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayınlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında açıklama yükümlülüklerini azaltarak uygun bağlı ortaklıklara kolaylık sağlamak amacıyla bu değişiklikleri yayınlamıştır, özellikle:

  - TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
  - Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
  - Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
  - Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
  - Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

b) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar(devamı):

- **UFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler;** 1 Ocak 2029 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, belirli türde fiyat düzenlemesine tabi olan işletmelere ilişkin yeni bir Muhasebe Standardıdır. Standardın amacı, yatırımcıların söz konusu fiyat düzenlemesinin işletmenin finansal performansı, finansal durumu ve gelecekteki nakit akışlarına ilişkin beklentileri üzerindeki etkilerini daha iyi anlamalarına yardımcı olmaktır.

  UFRS 20, işletmenin müşterilerinden ne kadar ücret talep edebileceğini ve bu ücretleri ne zaman tahsil edebileceğini belirleyen fiyat düzenlemelerine tabi işletmeleri etkileyecektir. Elektrik, su ve doğal gaz gibi temel hizmetleri sunan işletmeler bu tür düzenlemelere sıklıkla tabi olmaktadır.

  Bir işletmenin düzenlemeye tabi mal veya hizmetleri sunduğu zaman ile bu mal veya hizmetler için müşterilerden ücret tahsil ettiği zaman arasında farklılık bulunması durumunda, raporlanan hasılat ilgili dönemde işletmenin performansını tam olarak yansıtmayabilir. UFRS 20 bu durumu "zamanlama farkı" olarak tanımlamaktadır. UFRS 20'nin temel ilkesi, işletmenin düzenlemeye tabi mal veya hizmetleri sunduğu raporlama döneminde, bu mal veya hizmetler karşılığında hak kazandığı toplam bedeli muhasebeleştirmesidir. UFRS 20, işletmelerin zamanlama farklarının finansal tablolar üzerindeki etkilerini; düzenleyici varlıklar ve düzenleyici yükümlülükler ile bunlardan kaynaklanan düzenleyici gelir ve düzenleyici giderleri muhasebeleştirerek finansal tablolarına yansıtmalarını gerektirmektedir.

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara döneme ait özet konsolide finansal tablolar, ara dönem konsolide finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet konsolide finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

2.7 İşletme birleşmeleri

İşletme satın alımları, satın alım yöntemi kullanılarak, muhasebeleştirilir. Bir işletme birleşmesinde transfer edilen bedel, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür; transfer edilen bedel, edinen işletme tarafından transfer edilen varlıkların birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerlerinin, edinen işletme tarafından edinilen işletmenin önceki sahiplerine karşı üstlenilen borçların ve edinen işletme tarafından çıkarılan özkaynak paylarının toplamı olarak hesaplanır. Satın alıma ilişkin maliyetler genellikle oluştukları anda gider olarak muhasebeleştirilir.

Şerefiye, satın alım için transfer edilen bedelin, satın alınan işletmedeki varsa kontrol gücü olmayan payların ve varsa, aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde edinen işletmenin daha önceden elinde bulundurduğu edinilen işletmedeki özkaynak paylarının gerçeğe uygun değeri toplamının, satın alınan işletmenin satın alma tarihinde tanımlanabilen varlıklarının ve üstlenilen tanımlanabilir yükümlülüklerinin net tutarını aşan tutar olarak hesaplanır. Yeniden değerlendirme sonrasında satın alınan işletmenin satın alma tarihinde tanımlanabilen varlıklarının ve üstlenilen tanımlanabilir yükümlülüklerinin net tutarının, devredilen satın alma bedelinin, satın alınan işletmedeki kontrol gücü olmayan payların ve varsa, satın alma öncesinde satın alınan işletmedeki payların gerçeğe uygun değeri toplamını aşması durumunda, bu tutar pazarlıklı satın almadan kaynaklanan kazanç olarak doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir.

Grup, Forum Mersin Gayrimenkul Yatırım A.Ş.ve Forum Kayseri Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'yi 4 Şubat 2026 tarihinde satın almıştır.

Cari dönem içerisinde gerçekleştirilen Forum Mersin Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile işletme birleşmesi kapsamında edinilen net tanımlanabilir varlıkların gerçeğe uygun değerinin, ödenen satın alma bedelini aşması sonucunda oluşan 839.335 TL tutarındaki pazarlıklı satın alım kazancı, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri Standardı uyarınca gerekli yeniden değerlendirmeler tamamlandıktan sonra, kar veya zarar tablosunda esas faaliyetlerden gelirler içerisinde muhasebeleştirilmiştir (Not 17).

Forum Kayseri Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile işletme birleşmesi kapsamında edinilen net tanımlanabilir varlıkların gerçeğe uygun değerinin, ödenen satın alma bedeli TFRS 3 İşletme Birleşmeleri Standardı uyarınca gerekli yeniden değerlendirmeler tamamlandıktan sonra, finansal durum tablosunda duran varlıklar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

	Forum Mersin 4 Şubat 2026	**Forum Kayseri 4 Şubat 2026**	**Toplam 4 Şubat 2026**
Nakit ve nakit benzerleri	2.304.021	1.946.249	4.250.270
Ticari alacaklar	133.634	87.637	221.271
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	13.652.122	9.012.220	22.664.342
Diğer varlıklar	58.572	2.158	60.730
Ticari borçlar	39.872	13.802	53.674
Diğer finansal yükümlülükler	1.238.197	1.166.631	2.404.828
Diğer yükümlülükler	182.832	110.107	292.939
Alınan depozito ve teminatlar - Uzun vadeli	5.257	5.232	10.489
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	1.762.802	236.306	1.999.108
Toplam net varlıklar (A)	**12.919.389**	**9.516.186**	**22.435.575**
Satınalma tutarı (B)	13.466.198	8.130.042	21.596.240
Net toplam varlık (B-A)	**546.809**	**(1.386.144)**	**(839.335)**
Edinilen nakit ve nakit benzerleri (C)	(1.060.567)	(774.386)	(1.834.953)
Net satın alma tutarı (B+C)	**12.405.631**	**7.355.656**	**19.761.287**

NOT 3 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	4.710.721	14,83	4.890.335
TTA	40,00	334.413	40,00	313.403
Netsel	44,60	367.193	44,60	405.096
		5.412.327		**5.608.834**

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Dönem başı	**5.608.833**	**4.804.211**
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	352.268	454.067
İştiraklerden alınan temettüler	(608.156)	(558.233)
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen	59.382	48.799
Dönem sonu	**5.412.327**	**4.748.844**

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Yeni Gimat	228.430	156.198	258.137	107.136
Netsel	123.838	43.860	195.931	74.437
TTA	59.382	20.779	48.798	13.063
Toplam	**411.650**	**220.837**	**502.866**	**194.636**

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Eylül 2026 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	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	3.500.375	2.981.137	307.683	3.288.820	-	-	3.288.820	41.812
Korupark AVM	1.532.245	1.359.494	355.756	1.715.250	-	-	1.715.250	13.063
Torium AVM	675.187	472.905	46.447	519.352	-	-	519.352	10.204
Mall of Antalya	665.531	555.401	(282.012)	273.389	-	-	273.389	8.887
Antalya Deepo AVM	425.574	374.325	(47.726)	326.599	-	-	326.599	-
Mall of İstanbul otel, kongre merkezi ve ofisler	175.651	169.199	(219.078)	(49.879)	-	-	(49.879)	4.212
Zafer Plaza AVM	338.228	277.918	52.003	329.921	-	-	329.921	-
Torun Center	631.893	510.514	(440.372)	70.142	-	-	70.142	219.972
5. Levent çarşı	51.676	42.177	(25.573)	16.604	-	-	16.604	-
Torium Yurtlar	21.793	5.139	(8.563)	(3.424)	-	-	(3.424)	76
Korupark bağımsız bölümler	6.260	(3.414)	638	(2.776)	-	-	(2.776)	-
Mall of İstanbul konut ve Ofisler	5.783	2.061	(5.248)	(3.187)	-	-	(3.187)	-
Forum Mersin	1.342.608	1.126.357	(333.311)	793.046	-	(505.554)	287.493	-
Forum Kayseri	1.017.160	839.690	(216.862)	622.828	-	(468.384)	154.444	-
Ara toplam	**10.395.747**	**8.712.903**	**(816.218)**	**7.896.685**	**-**	**(973.938)**	**6.922.748**	**298.226**
Turizm gelirleri								
Hilton otel	435.275	192.733	-	223.060	-	-	223.060	-
Ara toplam	**10.831.022**	**8.905.636**	**(816.218)**	**8.119.745**	**-**	**(973.938)**	**7.145.808**	**298.226**
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	170.631	(131.113)	-	(131.113)	-	-	(131.113)	37.987
5. Levent 2. Etap	2.770.294	1.941.018	-	1.941.018	-	-	1.941.018	121.477
Ara toplam	**2.940.925**	**1.809.905**	**-**	**1.809.905**	**-**	**-**	**1.809.905**	**159.464**
İnşa aşamasında olan projeler								
Paşabahçe projesi	-	-	(156.633)	(156.633)	-	-	(156.633)	49.851
Karaköy Oteli	-	-	(133.838)	(133.838)	-	-	(133.838)	4.195
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	(24.799)	(24.799)	-	-	(24.799)	10.071
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Samsun Projesi	-	-	-	(13.098)	-	-	(13.098)	137.055
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	(9.284)	(9.285)	-	-	(9.285)	-
Ara toplam	**-**	**-**	**(34.083)**	**(47.182)**	**-**	**-**	**(47.182)**	**147.126**
İştirakler								
Yeni Gimat	-	-	-	-	228.430	-	228.430	-
Netsel	-	-	-	-	123.838	-	123.838	-
TTA	-	-	-	-	59.382	-	59.382	-
Dağıtılmamış	-	-	-	(87.291)	-	4.082.340	3.995.048	-
Toplam	**13.771.947**	**10.715.541**	**(1.140.772)**	**9.504.706**	**411.650**	**3.108.402**	**13.024.758**	**658.862**

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

30 Eylül 2025	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	3.527.038	2.707.091	2.292.794	4.999.885	-	-	4.999.885	141.527
Korupark AVM	1.553.634	1.148.818	924.813	2.073.631	-	-	2.073.631	21.477
Torium AVM	743.549	407.728	479.545	887.273	-	-	887.273	27.910
Mall of Antalya	752.545	555.446	840.581	1.396.027	-	-	1.396.027	4.167
Antalya Deepo AVM	468.901	354.520	160.396	514.916	-	-	514.916	385
Mall of İstanbul otel, kongre merkezi ve ofisler	29.648	16.436	(440.986)	(424.550)	-	-	(424.550)	-
Zafer Plaza AVM	300.663	239.059	288.478	527.537	-	-	527.537	-
Torun Center	600.641	506.948	(630.636)	(123.688)	-	-	(123.688)	38.177
5. Levent çarşı	43.400	37.217	(38.737)	(1.520)	-	-	(1.520)	392
Torium Yurtlar	28.061	27.349	(118.829)	(91.480)	-	-	(91.480)	-
Korupark bağımsız bölümler	3.204	(6.653)	(3.679)	(10.332)	-	-	(10.332)	-
Mall of İstanbul konut ve Ofisler	4.218	909	9.609	10.518	-	-	10.518	-
Ara toplam	**8.055.502**	**5.994.868**	**3.763.349**	**9.758.217**	**-**	**-**	**9.758.217**	**234.035**
Turizm gelirleri								
Hilton otel	413.195	176.098	-	176.098	-	-	176.098	-
Ara toplam	**8.468.697**	**6.170.966**	**3.763.349**	**9.934.315**	**-**	**-**	**9.934.315**	**234.035**
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	193.758	87.086	-	87.086	-	-	87.086	-
Korupark 3. Etap Konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
MOİ High Residence	-	-	-	-	-	-	-	-
MOİ Yatay Ofis	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Levent Projesi	327.307	95.322	-	95.322	-	-	95.322	-
İnşa aşamasında olan projeler			-	-				
5. Levent Projesi 2.Etap	-	-	-	-	-	-	-	556.654
Paşabahçe projesi	-	-	(1.343.687)	(1.343.687)	-	-	(1.343.687)	148.208
Karaköy Oteli	-	-	(203.249)	(203.249)	-	-	(203.249)	4.064
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	117.402	117.402	-	-	117.402	-
Kayabaşı arsası	-	-	18.719	18.719	-	-	18.719	-
Kemankeş binası	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	(24.422)	(24.422)	-	-	(24.422)	-
İştirakler								
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Yeni Gimat	-	-	-	-	258.137	-	258.137	-
Netsel	-	-	-	-	195.931	-	195.931	-
TTA	-	-	-	-	48.798	-	48.797	-
Dağıtılmamış	-	(6)	4	(421.436)	-	1.732.648	1.311.213	-
Toplam	**8.989.762**	**6.353.368**	**2.328.116**	**8.260.050**	**502.866**	**1.732.648**	**10.495.564**	**942.961**

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

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kasa	1.008	758
Banka	18.308.007	18.988.102
Vadesiz mevduatlar	*111.513*	*823.320*
Vadeli mevduatlar	*18.196.494*	*18.164.782*
Diğer hazır değerler	19.032	29.588
	18.328.047	**19.018.448**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	18.328.047	19.018.448
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(259.371)	(513.382)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	**18.068.676**	**18.505.066**

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
30 güne kadar	18.196.494	18.164.782
	18.196.494	**18.164.782**

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

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	22.885	1.119.783	12.823	683.300
Avro	8.528	473.401	4.132	259.172
		1.593.184		**942.489**

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
ABD Doları	%3,75	%3,00
Avro	%3,33	%2,25
Türk Lirası	%38,51	%40,31

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Finansal borçlanmalar		
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	2.089.300	792.063
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	**2.089.300**	**792.063**
Banka kredileri	11.053.488	153.687
Uzun vadeli borçlanmalar	**11.053.488**	**153.687**
Toplam finansal borçlanmalar	**13.142.788**	**945.750**

30 Eylül 2026	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin	%44,43	TL	228.480	228.480
kısa vadeli kısmı	%5,23	Avro	33.462	1.860.820
Uzun vadeli banka kredileri	%5,23	Avro	198.767	11.053.488
Toplam banka kredileri				**13.142.788**

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

31 Aralık 2025	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	%51,86	TL	792.063	792.063
Uzun vadeli banka kredileri	%48,65	TL	153.687	153.687
Toplam banka kredileri				**945.750**

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

Dönem içerisindeki finansal borç artışı ağırlıklı olarak Forum Mersin ve Forum Kayseri iktisabının finansmanından kaynaklanmıştır. Bu kapsamda kullanılan krediler Avro olup 30 Eylül 2026 tarihli anapara bakiyesi 12.914.308 bin TL'dir. Krediler, değişken faizli ve 28 Şubat 2031 vadelidir. Krediler kapsamında herhangi bir teminat verilmemiştir. Söz konusu kredi sözleşmeleri kapsamında herhangi bir finansal tahahhüt bulunmamaktadır.

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
1 yıl içerisinde ödenecek	2.089.300	792.063
1+ yıl içerisinde ödenecek	11.053.488	153.687
	13.142.788	**945.750**

Grup'un finansal yükümlülüklerinin dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	**945.750**	**3.258.541**
Alınan finansal borçlar	12.552.931	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(377.707)	(1.075.010)
Kur farkı gideri	938.446	-
Parasal kayıp /kazanç	(1.104.601)	(505.416)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	187.969	(707.486)
30 Eylül itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	**13.142.788**	**970.629**

NOT 7- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	223.885	264.514
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları	63.653	103.854
Gelecek aylara ait giderler	205.775	122.717
Toplam	**493.313**	**491.085**

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Gelecek yıllara ait giderler	418	8.495
Verilen sipariş avansları	-	7.222
Toplam	**418**	**15.717**

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

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan sipariş avansları (*)	463.950	1.485.722
Gelecek aylara ait gelirler	203.614	211.057
Toplam	**667.564**	**1.696.779**

(*) 30 Eylül 2026 tarihi itibariyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

Cari dönemde konut satışlarındaki artış ağırlıklı olarak 5. Levent 2. Etap projesindeki teslim ve tapu devirlerinden kaynaklanmaktadır. Dönem içerisinde bu proje kapsamında 91 adet bağımsız bölüm teslim edilmiş ve buna bağlı 1.742.913 bin TL tutarındaki müşteri sözleşme yükümlülüğü hasılat olarak muhasebeleştirilmiştir.

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gelecek yıllara ait gelirler	363	363
Toplam	**363**	**363**

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari alacaklar	1.206.476	361.730
Alacak senetleri	385.354	789.319
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 22)	131.237	28.623
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı	(209.548)	(76.500)
Toplam	**1.513.519**	**1.103.172**

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alacak senetleri	66.069	104.624
Toplam	**66.069**	**104.624**

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Beklenen kredi zarar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Dönem başı	**(76.500)**	**(36.359)**
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	(3.972)
Konusu kalmayan karşılıklar	5.240	-
Satın alım etkisi	(162.931)	-
Parasal kazanç	24.643	7.236
Dönem sonu	**(209.548)**	**(33.095)**

Beklenen kredi zararlarının yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
3 - 6 ay arası	(46.617)	(54.473)
6 aydan daha uzun	(162.931)	(22.027)
	(209.548)	**(76.500)**

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	454.248	191.370
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 22)	436.114	181.232
	890.362	**372.602**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ticari borçların büyük bölümü projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 22)	173.826	100.182
Toplam	**173.826**	**100.182**

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	Satın alım yoluyla elde edilen varlıklar (*)	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Eylül 2026
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	48.895.505	41.812	-	-	307.683	49.245.000
Bursa Korupark AVM	21.342.181	13.063	-	-	355.756	21.711.000
Torun Center	16.841.966	219.972	(53.566)	-	(440.372)	16.568.000
Torium AVM	5.923.349	10.204	-	-	46.447	5.980.000
Antalya Deepo AVM	6.857.359	367	-	-	(47.726)	6.810.000
Mall of Antalya	10.676.125	8.887	-	-	(282.012)	10.403.000
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi - 2	2.554.866	4.212	-	-	(219.078)	2.340.000
Bursa Zafer Plaza AVM	2.985.730	267	-	-	52.003	3.038.000
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	430.847	401	-	-	(5.248)	426.000
Korupark bağımsız bölümler	290.256	106	-	-	638	291.000
5. Levent çarşı	1.122.393	180	-	-	(25.573)	1.097.000
Torium Yurt 1	253.980	76	(148)	-	(2.908)	251.000
Torium Yurt 2	393.090	-	(435)	-	(5.655)	387.000
Forum Mersin (*)	-	189	-	13.652.122	(333.311)	13.319.000
Forum Kayseri (*)	-	-	(358)	9.012.220	(216.862)	8.795.000
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi	9.366.106	49.851	(324)	-	(156.633)	9.259.000
Karaköy otel	2.635.643	4.195	-	-	(133.838)	2.506.000
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	1.145.908	10.071	(15.777)	88.597	(24.799)	1.204.000
Kayabaşı arsa	1.487.267	-	(1.487.267)	-	-	-
Samsun projesi	-	137.055	-	912.945	-	1.050.000
Mall of İstanbul 3. Etap	656.060	224	-	-	(9.284)	647.000
	133.858.631	**501.132**	**(1.557.875)**	**23.665.884**	**(1.140.772)**	**155.327.000**

(*) Grup, 4 Şubat 2026 tarihinde yayımlanan 11515 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde Forum Mersin Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve 599667-0 sayılı ticaret sicil gazetesinde yayımlanan ilan ile Forum Kayseri Gayrimenkul Yatırım A.Ş. şirketlerinin hisselerini %100 oranında satın almıştır.

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Satın alım yoluyla elde edilen varlıklar (*)	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Eylül 2025
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	47.677.507	141.527	-	-	2.292.794	50.111.828
Bursa Korupark AVM	20.428.592	21.477	-	-	924.813	21.374.882
Torun Center	17.777.273	29.301	-	-	(630.636)	17.175.938
Torium AVM	5.410.663	27.909	(12.038)	-	479.545	5.906.079
Antalya Deepo AVM	6.748.564	385	-	-	160.396	6.909.345
Mall of Antalya	9.150.501	4.167	-	-	840.581	9.995.249
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi - 2	2.432.692	-	-	-	(440.986)	1.991.706
Bursa Zafer Plaza AVM	2.788.727	-	-	-	288.478	3.077.205
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	411.290	-	-	-	9.609	420.899
Korupark bağımsız bölümler	287.149	-	-	-	(3.679)	283.470
5. Levent çarşı	1.151.842	392	-	-	(38.737)	1.113.497
Torium Yurt 1	359.454	-	-	-	(90.420)	269.034
Torium Yurt 2	444.720	-	-	-	(28.409)	416.311
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi	10.163.769	148.208	-	-	(1.343.686)	8.968.291
Karaköy otel	2.629.749	4.063	-	-	(203.249)	2.430.563
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	1.006.689	-	-	-	117.402	1.124.091
Kayabaşı arsa	1.446.005	-	-	-	18.719	1.464.724
Mall of İstanbul 3. Etap	626.782	-	-	-	(24.419)	602.363
	130.941.968	**377.429**	**(12.038)**	**-**	**2.328.116**	**133.635.475**

Sermaye Piyasası Kurulu, Yatırım Ortakları Dairesi tarafından 31 Temmuz 2026 tarihinde yayınlanan E-65171090-340.03-95458 sayılı karar ile Portföyümüzde yer alan Antalya İli, Kepez İlçesi, Altınova Sinan Mahallesi, Serik Caddesi 309 numarada kayıtlı olan, 28569 ada 39 Parsel olarak tanımlı ve "Arsa" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde bulunan Deepo Outlet Center ve Mall of Antalya AVM'nin III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22.maddesinin 1.fıkrasının (b) bendi hükmüne uygun hale getirilebilmesine teminen Şirketimize 31 Aralık 2026 tarihine kadar ek süre verilmesi talebiyle Kurulumuza başvurmuştur. Başvuruya ilişkin eksik bilgi ve belgeler nihai olarak 30 Eylül 2026 tarihinde tamamlanmıştır.

Söz konusu başvuru değerlendirildiği Kurul Karar Organı'nın 23 Temmuz 2026 tarih ve 45/1346 sayılı toplantısında

Şirketimiz portföyünde yer alan Antalya İli, Kepez İlçesi, Altınova Sinan Mahallesi, Serik Caddesi 309 numarada kayıtlı olan, 28569 ada 39 Parsel olarak tanımlı ve "Arsa" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde bulunan Deepo Outlet Center ve Mall of Antalya AVM'nin III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22.maddesinin 1.fıkrasının (b) bendi hükmüne uygun hale getirilebilmesini teminen Şirketimize 31 Aralık 2026 tarihine kadar ek süre verilmesi talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerindeki kredilerden kaynaklanan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025		30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
	Orijinal Tutar	Orijinal Tutar	Döviz cinsi		
Mall of İstanbul	1.500.000	1.864.760	TL	1.500.000	1.864.760
Bursa Korupark AVM	1.500.000	1.864.760	TL	1.500.000	1.864.760

NOT 10 – STOKLAR

Konutlar ve ofis projeleri	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
- Torun Center projesi (1)	4.544.206	4.792.737
- Mall of İstanbul 2.etap (High Residence) (2)	1.407.290	1.407.290
- 5.Levent projesi 2.Etap (6)	1.356.118	2.079.143
- 5.Levent projesi (3)	99.837	99.837
- Mall of İstanbul projesi (4)	60.591	60.591
- Torium (5)	9.755	9.755
- Korupark 3. etap (5)	528	528
	7.478.325	**8.449.881**
Diğer stoklar		
- Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	6.202	7.831
	7.484.527	**8.457.712**

(1) Torun Center Projesinde 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla geriye 44.503,47 m²'lik 266 adet konut, 885 m²'lik 7 adet işyeri stoğu kalmıştır.

(2) Mall Of İstanbul II.Etap projesinde 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla geriye 11.028 m²'lik 46 adet rezidans stoğu kalmıştır.

(3) 5.Levent projesinde 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla geriye 1.107 m²'lik 8 adet konut stoğu kalmıştır.

(4) Mall Of İstanbul projesinde 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla geriye 116 m²'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.

(5) Torium Evleri projesinde 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla geriye 189 m²'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.

(6) 5.Levent 2.Etap projesinde Aralık 2024 itibari ile tapu verilmeye başlanmış olup, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 26.534,22 m2'lik 160 adet konut, 3.325,68 m2'lik 20 adet işyeri stoğu kalmıştır.

NOT 11 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

Alınan teminatlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminatlar	1.894.627	1.928.529

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

Grup'un, Forum Mersin AVM ve Forum Kayseri AVM iktisaplarıyla alakalı herhangi bir temlik veya ipotek bulunmamaktadır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
0-1 yıl arası	11.539.576	13.662.567
1-5 yıl arası	72.612.077	85.970.865
5-10 yıl arası	105.189.566	173.817.268

NOT 11 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Önceki sayfada belirtilen asgari kira gelirlerinin hesaplanmasında; Mall of İstanbul AVM, Forum Mersin AVM, Forum Kayseri AVM, Korupark AVM, Torium AVM, Zafer Plaza AVM ve Deepo AVM'ye ait kiralar dikkate alınmış olup Grup'un 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.

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

Grup'un 30 Eylül 2026 ve Aralık 2025 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	587.157	126.274
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	-	-
iii)C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş	-	-
	587.157	**126.274**

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2026 itibarıyla %1'den küçüktür (31 Aralık 2025: %1'den küçüktür).

30 Eylül 2026 itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 3.000.000 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 3.729.520 TL) (Not 9). Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM ve Mall of İstanbul AVM'ye ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

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

NOT 12 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İtfa edilmiş maliyetle ölçülen	495.209	5.338.759
	495.209	**5.338.759**

Grup'un uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İtfa edilmiş maliyetle ölçülen	17.797.998	14.995.294
	17.797.998	**14.995.294**

a) İtfa edilmiş maliyetle ölçülen

Borçlanma senetleri:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Eurobond	18.293.207	17.123.877
Fon	-	3.210.176
	18.293.207	**20.334.053**

NOT 13 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

1 Ocak – 30 Eylül 2026 ve 1 Ocak – Eylül 2025 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlar da gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	Girişler	Değer düşüklüğü	Çıkışlar (-)	30 Eylül 2026
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	3.371	-	-	-	3.371
Otel binası	6.335.160	-	(158.277)	-	6.176.883
Tesis, makine ve cihazlar	4.182	146	-	-	4.328
Taşıtlar	28.206	-	-	-	28.206
Demirbaşlar	357.456	2.037	-	-	359.493
Maliyet Değeri	**6.728.375**	**2.183**	**(158.277)**	**-**	**6.572.281**
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	(910)	-	-	-	(910)
Otel binası	(368.874)	(98.987)	-	-	(467.861)
Tesis, makine ve cihazlar	(3.323)	(241)	-	-	(3.564)
Taşıtlar	(28.206)	-	-	-	(28.206)
Demirbaşlar	(334.432)	(5.028)	-	-	(339.460)
Birikmiş Amortismanlar (-)	**(735.745)**	**(104.256)**	**-**	**-**	**(840.001)**
Net Defter Değeri	**5.992.630**				**5.732.280**

	1 Ocak 2025	Girişler	Değer düşüklüğü	Çıkışlar (-)	30 Eylül 2025
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	3.372	-	-	-	3.372
Otel binası	7.052.312	9.101	(919.263)	-	6.142.150
Tesis, makine ve cihazlar	4.183	-	-	-	4.183
Taşıtlar	28.206	-	-	-	28.206
Demirbaşlar	355.917	1.725	-	-	357.642
Maliyet Değeri	**7.443.990**	**10.826**	**(919.263)**	**-**	**6.535.553**
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	(891)	(17)	-	-	(908)
Otel binası	(245.659)	(31.688)	-	-	(277.347)
Tesis, makine ve cihazlar	(2.988)	(253)	-	-	(3.241)
Taşıtlar	(28.206)	-	-	-	(28.206)
Demirbaşlar	(303.992)	(22.926)	-	-	(326.918)
Birikmiş Amortismanlar (-)	**(581.736)**	**(54.884)**	**-**	**-**	**(636.620)**
Net Defter Değeri	**6.862.254**				**5.898.933**

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

Grup'un hissedarları ve sermaye yapısı 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	(%)	A Grubu (bin adet)	B Gubu (bin adet)	C Gubu (bin adet)	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Aziz Torun	37,41	200.328	-	173.740	374.068	374.068
Mehmet Torun	37,41	-	200.312	173.740	374.052	374.052
Torunlar Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	0,03	142	142	-	284	284
Mahmut Karabıyık	0,01'den az	-	16	-	16	16
Diğer hissedarlar	0,01'den az	-	-	8	8	8
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	251.572	251.572	251.572
Nominal Sermaye		**200.470**	**200.470**	**599.060**	**1.000.000**	**1.000.000**
Sermaye düzeltmesi farkları		3.707.833	3.533.433	10.366.696	17.607.962	17.607.962
Düzeltilmiş sermaye		**3.908.303**	**3.733.903**	**10.965.756**	**18.607.962**	**18.607.962**

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.

15 Mayıs 2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar neticesinde 1 Ocak – 30 Eylül 2026 hesap dönemine ait 5.000.000 nominal değerli kar dağıtımı Mayıs 2026 tarihinde gerçekleştirmiştir. Dağıtılan kar konsolide finansal tablolara 5.330.441 TL olarak yansıtılmıştır.

Payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, kar dağıtımı hususunda SPK tarafından belirlenen takip eden sayfada ki esaslara tabidir:

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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.

NOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Kira gelirleri	9.214.274	2.954.506	6.671.978	2.261.572
Konut ve ofis satış gelirleri	2.940.930	725.259	521.065	428.948
Ortak alan gelirleri	1.181.463	685.319	1.383.524	486.821
Otel gelirleri	435.280	153.918	413.195	159.047
Satış gelirleri	**13.771.947**	**4.519.002**	**8.989.762**	**3.336.388**
Ortak alan giderleri	(1.449.010)	(331.817)	(1.893.091)	(731.562)
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(1.131.020)	(212.635)	(237.098)	(79.201)
Otel maliyetleri	(242.547)	(77.990)	(338.657)	(284.592)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(233.829)	(146.756)	(167.548)	(59.871)
Satışların maliyeti	**(3.056.406)**	**(769.198)**	**(2.636.394)**	**(1.155.226)**
Brüt Kar	**10.715.541**	**3.749.804**	**6.353.368**	**2.181.162**

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

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

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

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

Genel yönetim giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2025
Vergi, resim ve harçlar	(248.203)	(66.522)	(37.145)	(17)
Personel giderleri	(124.947)	(42.648)	(150.875)	(50.543)
Taşınmaz giderleri	(97.084)	(20.098)	(90.201)	(33.828)
Amortisman giderleri	(104.256)	(38.281)	(72.869)	(16.865)
Danışmanlık giderleri	(25.055)	(8.347)	(13.437)	-
Diğer	(50.179)	(388)	(30.713)	(14.958)
	(649.724)	**(176.284)**	**(395.240)**	**(116.211)**

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2025
Reklam ve tanıtım giderleri	(36.768)	(10.836)	(50.393)	(27.753)
Personel giderleri	(33.171)	(22.044)	(30.275)	(10.550)
Amortisman giderleri	(7.960)	(1.393)	(5.621)	2.475
Diğer	(15.207)	(358)	(8.972)	(2.918)
	(93.106)	**(34.631)**	**(95.261)**	**(38.746)**

NOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Diğer faaliyet gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
İşletme birleşmesinden kaynaklanan pazarlık satın alma kazancı (Not 2)	839.335	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	-	-	2.328.116	36
Kur farkı gelirleri	246.324	2.533	71.097	13.547
Sabit kıymet satış karı	6.169	-	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	5.240	5.240	5.647	5.647
Diğer	53.314	31.272	151.650	136.635
	1.150.382	**39.045**	**2.556.510**	**155.865**

Diğer faaliyet giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü (Not 9)	(1.140.772)	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	(204.302)	-	-	-
Kur farkı gideri	(134.980)	(60.099)	(49.620)	(3.301)
Karşılık giderleri	(32.936)	-	(53.019)	(1.867)
Diğer	(105.397)	(17.739)	(56.688)	34.686
	(1.618.387)	**(77.838)**	**(159.327)**	**29.518**

NOT 18 - FİNANSAL GELİRLER VE GİDERLER

Finansal gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Vadeli mevduat faiz gelirleri	4.741.553	1.428.572	6.591.636	2.222.642
Kambiyo karları	3.207.275	1.039.242	3.167.151	808.054
	7.948.828	**2.467.814**	**9.758.787**	**3.030.696**

Finansal giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Faiz giderleri	(695.293)	(70.717)	(764.363)	(133.711)
Kambiyo zararları	(938.446)	(556.352)	-	-
	(1.633.739)	**(627.069)**	**(764.363)**	**(133.711)**

NOT 19 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Hissedarlara ait net kar	9.697.538	3.387.260	8.693.508	2.742.534
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Hisse başına kazanç (Tam TL)	**9,70**	**3,39**	**8,69**	**2,74**

NOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır (Not 9).

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerlerlerinden taşınmaktadır.

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

	30 Eylül 2026 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	**1. Seviye TL**	**2. Seviye TL**	**3. Seviye TL**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	20.233.000	135.094.000

NOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (Devamı)

	31 Aralık 2025 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	**1. Seviye TL**	**2. Seviye TL**	**3. Seviye TL**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	21.974.697	111.883.934

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Likidite riski

30 Eylül 2026	**Kayıtlı değeri**	**Sözleşme uyarınca nakit akışı**	**3 aydan kısa**	**3 - 12 ay arası**	**1 yıl - 5 yıl arası**
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.089.300	2.828.224	73.713	2.754.511	-
Diğer borçlar	67.070	67.070	67.070	-	-
Ticari borçlar	890.362	890.362	890.362	-	-
	3.046.732	**3.785.656**	**1.031.145**	**2.754.511**	**-**
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Uzun vadeli borçlanmalar	11.053.488	12.385.093	-	-	12.385.093
Ticari borçlar	173.826	173.826	-	-	173.826
	11.227.314	**12.558.919**	**-**	**-**	**12.558.919**
Türev olmayan finansal yükümlülükler, toplamı	**14.274.046**	**16.344.575**	**1.031.145**	**2.754.511**	**12.558.919**

31 Aralık 2025	**Kayıtlı değeri**	**Sözleşme uyarınca nakit akışı**	**3 aydan kısa**	**3 - 12 ay arası**	**1 yıl - 5 yıl arası**
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	792.063	821.717	701.076	120.641	-
Diğer borçlar	64.884	64.884	64.884	-	-
Ticari borçlar	372.602	372.602	372.602	-	-
	1.229.549	**1.259.203**	**1.138.562**	**120.641**	**-**
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Uzun vadeli borçlanmalar	153.687	240.074	-	26.237	213.837
Ticari borçlar	100.182	-	-	-	-
	253.869	**240.074**	**-**	**26.237**	**213.837**
Türev olmayan finansal yükümlülükler, toplamı	**1.483.418**	**1.499.277**	**1.138.562**	**146.878**	**213.837**

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Grup 31 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Varlıklar	20.068.852	21.228.865
Yükümlülükler	(13.386.417)	(540.733)
Net yabancı para pozisyonu	**6.682.435**	**20.688.132**

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026		Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1.	Ticari alacaklar	48.196	-	985
2.a	Parasal finansal varlıklar	19.721.985	8.528	393.388
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3.	Diğer	298.671	-	6.104
4.	**Dönen varlıklar**	**20.068.852**	**8.528**	**400.477**
5.	Ticari alacaklar	-	-	-
6.a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7.	Diğer	-	-	-
8.	**Duran varlıklar**	**-**	**-**	**-**
9.	**Tüm varlıklar**	**20.068.852**	**8.528**	**400.477**
10.	Ticari borçlar	(345.200)	(5.222)	(1.118)
11.	Finansal yükümlülükler	(1.860.820)	(33.462)	-
12.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13.	**Kısa vadeli yükümlülükler**	**(2.206.020)**	**(38.684)**	**(1.118)**
14.	Ticari borçlar	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	(11.053.488)	(198.767)	-
16.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	(126.909)	-	(2.589)
17.	**Uzun vadeli yükümlülükler**	**(11.180.397)**	**(198.767)**	**(2.589)**
18.	**Toplam yükümlülükler**	**(13.386.417)**	**(237.451)**	**(3.707)**
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)**	**6.682.435**	**(228.923)**	**396.770**
21.	**Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)**	**6.682.435**	**(228.923)**	**396.770**

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Yabancı para pozisyonu (Devamı)

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

31 Aralık 2025		Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1.	Ticari alacaklar	147.450	203	2.530
2.a	Parasal finansal varlıklar	21.063.026	47.164	340.087
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3.	Diğer	18.389	82	249
4.	**Dönen varlıklar**	**21.228.865**	**47.449**	**342.866**
5.	Ticari alacaklar	-	-	-
6.a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7.	Diğer	-	-	-
8.	**Duran varlıklar**	**-**	**-**	**-**
9.	**Tüm varlıklar**	**21.228.865**	**47.449**	**342.866**
10.	Ticari borçlar	(206.178)	(218)	(3.608)
11.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13.	**Kısa vadeli yükümlülükler**	**(206.178)**	**(218)**	**(3.608)**
14.	Ticari borçlar	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	(334.555)	(338)	(5.873)
16.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17.	**Uzun vadeli yükümlülükler**	**(334.555)**	**(338)**	**(5.873)**
18.	**Toplam yükümlülükler**	**(540.733)**	**(556)**	**(9.481)**
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)**	**20.688.132**	**46.893**	**333.385**
21.	**Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)**	**20.688.132**	**46.893**	**333.385**

Takip eden sayfada ki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro'nun %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.

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Yabancı para pozisyonu (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
30 Eylül 2026	**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	1.941.377	(1.941.377)	1.941.377	(1.941.377)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	**1.941.377**	**(1.941.377)**	**1.941.377**	**(1.941.377)**
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(1.273.133)	1.273.133	(1.273.133)	1.273.133
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	**(1.273.133)**	**1.273.133**	**(1.273.133)**	**1.273.133**

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
31 Aralık 2025	**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	1.775.673	(1.775.673)	1.775.673	(1.775.673)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	**1.775.673**	**(1.775.673)**	**1.775.673**	**(1.775.673)**
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	293.140	(293.140)	293.140	(293.140)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	**293.140**	**(293.140)**	**293.140**	**(293.140)**

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	131.237	28.623
	131.237	**28.623**

(*) Torun Yapı Grup'un inşaat işlerini üstlenmektedir.

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş.	218.338	264.514
Torun AVM	5.547	-
	223.885	**264.514**

İlişkili taraflara ticari borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Torun AVM (*)	432.017	171.019
Torun Ailesi	173.826	100.182
Torunlar Gıda	3.353	2.048
Torun Center	-	8.068
Torun Enerji	744	97
	609.940	**281.414**

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

İlişkili taraflardan diğer alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Torunlar Gıda San. Tic. A.Ş.	282.524	-
	282.524	**-**

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Torun AVM	513.628	281.643	297.466	110.312
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş. (*)	339.976	129.182	299.065	93.038
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş.	27.893	24.147	15.625	2.983
Torunlar Gıda	12.419	2.449	-	-
Diğer	1.590	449	2.648	545
	895.506	**437.870**	**614.804**	**206.878**

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

İlişkili taraflardan yapılan alımlar

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (*)	557.726	267.139	1.154.730	376.318
Torun AVM	566.586	150.606	1.049.092	365.448
Torunlar Gıda	25.763	6.393	14.880	4.349
Diğer	6.026	1.876	7.358	2.351
	1.156.101	**426.014**	**2.226.060**	**748.466**

(*) Torun Yapı Grup'un inşaat işlerini üstlenmektedir.

İlişkili taraflardan finansman giderleri

İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Torun AVM	40.458	26.298	-	-
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş. (*)	2.680	1.742	-	-
	43.138	**28.040**	**-**	**-**

İlişkili taraflardan finansman gelirleri

İlişkili taraflardan finansman gelirleri	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Torunlar Gıda	11.522	7.489	715	235
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş. (*)	1.919	864	220	45
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş.	441	331	2.046	925
	13.882	**8.684**	**2.981**	**1.205**

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Ücret ve primler	12.020	3.201	11.134	2.722
	12.020	**3.201**	**11.134**	**2.722**

NOT 23 - 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. 2026 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye'de uygulunan kurumlar vergisi oranı %30'dur

Dönem karı vergi yükümlülüğü

Kurumlar Vergisi Kanunu 5. Madde 1. Fıkra d bendine göre "Türkiye'de kurulu Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır.

2025 yıl sonu itibarıyla VUK hükümlerine göre hazırlanan konsolide finansal tablolarda oluşan 15.619.082 bin TL net dönem karı üzerinden %30 oranında hesaplanan kurumlar vergisi sonucunda konsolide finansal raporda 1.900.284 bin TL tutarında vergi yükümlülüğü oluşmuştur. 15 Mayıs 2026 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul toplantısında nominal değer ile 5.000.000 bin TL tutarında kar dağıtımına karar verilmiş, söz konusu kar payı 25 Mayıs 2026 tarihinde ortaklara ödenmiştir. Kar dağıtımı sonrasında, yasal kayıtlarda hesaplanan vergi oranının %10 olmasına karşın, KGK düzenlemeleri uyarınca TFRS finansal tablolarında aynı yükümlülüğün %30 oranı üzerinden muhasebeleştirilmiş olması nedeniyle ortaya çıkan %20'lik vergi farkı (1.266.856 bin TL), 2026 yılında dönem vergi giderinden düşülmüştür.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Cari kurumlar vergisi karşılığı	2.742.000	2.362.371
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(1.053.349)	(557.177)
	1.688.651	**1.805.194**

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(1.852.076)	29.317	(1.338.020)	(275.919)
Cari dönem vergisi gideri	(1.475.145)	(825.428)	(464.036)	(163.031)
	(3.327.221)	**(796.111)**	**(1.802.056)**	**(438.950)**

NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

Grup, vergiye esas yasal konsolide finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. 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 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

	2026	2025
Açılış bakiyesi	**(27.422.655)**	**(18.657.033)**
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(1.852.076)	(1.338.020)
Diğer kapsamlı gelirle ilişkilendirilen	47.483	275.778
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	**(29.227.248)**	**(19.719.275)**

Kayıtlara alınan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğüne atfolunan kalemler aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	Toplam Geçici farklar 30 Eylül 2026	Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü 30 Eylül 2026	Toplam Geçici farklar 31 Aralık 2025	Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü 31 Aralık 2025
Ticari alacaklara karşı düzenlemeler	(10.555)	3.167	(13.122)	3.937
Stoklar	186.057	(55.817)	(1.536.957)	461.087
Verilen avanslar	64.451	(19.335)	45.433	(13.630)
Peşin Ödenmiş Giderler	24.694	(7.408)	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve Maddi duran varlıklar	96.975.039	(29.092.512)	91.174.837	(27.826.901)
Kullanılmamış izin karşılığı	(7.623)	2.287	(3.123)	936
Ertelenmiş gelirler	(39.015)	11.705	235.085	(70.525)
Dava karşılıkları	(83.921)	25.176	(63.383)	19.014
Kıdem tazminatı karşılığı	(10.841)	3.252	(11.420)	3.427
Alınan Avanslar	325.876	(97.763)	-	-
		(29.227.248)		**(27.422.655)**

1 OCAK – 30 EYLÜL 2026 VE 2025 DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle 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.

Konsolide Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	**İlgili Düzenleme**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	36.621.254	39.352.501
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar,Gayrimenkul Yatırım fonu katılma payları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	162.811.527	142.316.343
İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	5.412.327	5.608.834
Diğer Varlıklar		8.181.877	7.751.725
Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	**III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)**	**213.026.985**	**195.029.403**
Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	13.142.788	945.750
Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	166.578.433	162.322.132
Diğer Kaynaklar		**33.305.764**	**31.761.521**
Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	**213.026.985**	**195.029.403**
Konsolide Diğer Finansal Bilgiler	**İlgili Düzenleme**		
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için Tutulan Kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	18.328.047	19.018.448
Mevuat /Katılma hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	18.328.047	19.018.448
Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	587.157	126.274
Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	10.014.083	6.824.084

Portföy Sınırlamaları	**İlgili Düzenleme**	**Cari Dönem (TL)**	**Önceki Dönem (TL)**
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek be	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	%0,00	%0,00
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar,Gayrimenku	III-48.1a sayılı Tebliğ,	%85,03	%82,72
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%11,13	%13,30
Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,İşt	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	%0,00	%0,00
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	%0,00	%0,00
İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	%0,00	%0,00
Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	%8,24	%0,66
Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%0,00	%0,00
Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%4,70	%3,50

	Finansal Bilgiler	**İlgili Düzenleme**		
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için Tutulan Kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	18.328.047	19.018.448
A2	Mevuat /Katılma hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	18.328.047	19.018.448
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/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirekte iştirak	Md.28/1/(a)	-	-
j	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	587.157	126.274
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	10.014.083	6.824.084

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	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,	%85,03	%82,72	>%50
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%11,13	%13,30	<%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	%8,24	%0,66	<%500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%0,00	%0,00	<%10
	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları				
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%4,70	%3,50	<%10

	İştirak Oranı	İştirak Değeri	
İştirak	%	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yeni Gimat	% 14,83	4.710.721	5.103.320
TTA	% 40,00	334.413	327.052
Netsel	% 44,60	367.194	422.740

Grup'un iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerleme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan İştiraklerin değerleri belirlenirken, Yeni Gimat ve TTA, Grup'un finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri, Grup'un 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 Grup'un finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri Grup'un ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır.

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

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 dönemine ait parasal kazanç ve kayıpların detayı aşağıdaki gibidir;

Parasal olmayan kalemler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Finansal durum tablosu kalemleri		
Stoklar	256.105	789.739
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Maddi Duran Varlıklar	26.572.222	9.999.509
Peşin Ödenmiş Giderler	20.257	42.727
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	-	669.752
Ertelenmiş gelirler	95.462	(929.142)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(4.913.976)	(3.780.472)
Ödenmiş Sermaye	(3.883.022)	(329.902)
Geri Ödenmiş Paylar (-)	15.152	1.876
Paylara İlişkin Primler	(117.210)	(8.501)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(58.875)	(495.898)
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	(20.252.734)	(30.163.166)
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(928.118)	(687.609)
Satışların maliyeti (-)	407.929	374.739
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	6.122	42.408
Genel yönetim giderleri (-)	31.899	9.412
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(17.536)	17.950.840
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	114.575	57.222
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	-	(32.830)
Finansman gelirleri	(609.975)	(838.161)
Finansman giderleri (-)	55.037	65.681
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	**(3.206.686)**	**(7.261.776)**

NOT 26 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.