

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

31.03.2026 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

- 1- Şirket Profili
- 2- Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz
- 3- Yönetim Kurulu
- 4- Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 5- Kâr Dağıtım Politikası
- 6- GYO Mevzuatındaki Değişiklikler
- 7- Önsöz
- 8- 01 Ocak – 31 Mart 2026 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi
- 9- 01 Ocak – 31 Mart 2026 Hesap Dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları
- 10- Diğer

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RAPORUN DÖNEMİ: 01.01.2026 – 31.03.2026 tarihli hesap dönemi

Bu rapor, 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun İşletmeler tarafından Düzenlenecek Finansal Raporlar ile Bunların Hazırlanması ile İlgililere Sunulmasına İlişkin İlke, Usul ve Esasları Tebliği’nin 8. Madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2026 – 31.03.2026 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Merkez adresi: Kavacık, Rüzgarlıbahçe Mah. Özalp Çıkması No:4 34805 Beykoz / İstanbul

Telefon no: (0216) 425 20 07

Faks no: (0216) 425 03 12

İnternet adresi: www.torunlargo.com.tr

Elektronik posta adresi: info@torunlargo.com.tr

1. Şirket Profili

| | |
|--------------------------------------|--|
| Ticari unvanı | : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Kuruluş tarihi | : 20.09.1996 |
| GYO dönüşüm tarihi | : 21.01.2008 |
| Çıkarılmış sermayesi | : 1.000.000.000 TL |
| Kayıtlı sermaye tavanı | : 1.000.000.000 TL |
| Halka arz tarihi ve halka arz fiyatı | : 21.10.2010 / 1,64 TL |
| Şirket merkezi | : İstanbul |
| İstanbul ticaret sicil no | : 353242 |
| Ticaret sicil memurluğu | : İstanbul |
| Vergi dairesi | : Anadolu Kurumlar VD - 9460032851 |
| İşlem gördüğü borsa | : Borsa İstanbul A.Ş. |
| Sermaye piyasası aracının | : Yıldız Pazar |
| işlem gördüğü pazar ve | BİST Gayrimenkul Yat. Ort. / BİST Mali |
| şirketin dahil olduğu endeksler | BİST Tüm / BİST Tüm – 100 / BİST YILDIZ / BİST 500 / BİST TEMETTÜ |
| İşlem sembolü | : TRGYO |
| Bloomberg işlem sembolü | : TRGYO:TI |
| Reuters işlem sembolü | : TRGYO.IS |
| Merkez adresi | : Kavacık, Rüzgarlıbahçe Mah. Özalp Çıkması No:4 Beykoz 34805 İstanbul |
| Web sitesi | : www.torunlargo.com.tr |
| E-posta | : info@torunlargo.com.tr |
| KEP | : torunlargo@hs01.kep.tr |
| Mersis | : 0946003285100019 |

1977'den beri Türk gayrimenkul piyasasında faaliyet gösteren Torunlar Grubu olarak, 1996'da gayrimenkul sektöründeki faaliyetlerimizi perakende, konut, ofis ve otel geliştirme projeleriyle genişletmek üzere Torunlar GYO'nun öncü şirketi olan Toray İnşaat'ı kurduk. Şirketimiz 2008 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmüştür. Şirketimizin amacı, perakende, konut, eğlence ve ofis amaçlı gayrimenkul geliştirme projelerine yatırım yapmaktır.

Torunlar GYO, kaynak bulma, arazi alımı, proje finansmanı, izin alım, tasarım, inşaat denetimi, satış ve pazarlama dahil olmak üzere proje geliştirme ve yönetiminin tüm aşamalarında faaliyet göstermektedir. Şirketimiz, bu temel hizmetlerin yanı sıra, projelerin tamamlanmasının ardından da kiracı karması ve kira yönetimi, kira yapılandırma, yenileme ve genişletme çalışmaları, alışveriş merkezlerinde ziyaretçi trafiğini, doluluk oranlarını ve kira gelirini azami düzeye getirmeyi amaçlayan diğer faaliyetleri yürütmektedir.

Şirketimizin Türkiye gayrimenkul sektöründeki kapsamlı deneyimi ve bilgisi Torunlar GYO'ya, kentsel gelişim, demografik eğilimler ve hedef pazarlardaki potansiyel müşteri profili hakkında net bir bakış açısı kazandırırken, geliştirmeye uygun arsaları avantajlı fiyatlara satın alma imkânı veren geniş bir çevre sağlamaktadır. Yerel belediyeler, yükleniciler, satıcılar ve sektördeki diğer katılımcılarla kurulan köklü ilişkiler, Şirketimize, arsalar ve uluslararası geliştirme şirketlerinin erişiminin olmadığı bazı geliştirme fırsatlarına erişimin önünü açmaktadır. Torunlar GYO, bunun yanı sıra alışveriş merkezlerinde kiracı karmasını oluşturmak için kapsamlı bir yurtiçi ve uluslararası marka perakende ağına ve konut geliştirme projeleri için geniş bir müşteri tabanına sahiptir. Ayrıca Torun Ailesi'nin Türk piyasasındaki güçlü itibarından yararlanmakta olan Torunlar GYO, kiracıları, müşterileri ve Türk gayrimenkul piyasasının diğer katılımcılarının Torunlar ismiyle ilişkilendirdikleri kalite ve güven anlayışıyla faaliyetlerini sürdürmektedir.

Torunlar GYO'nun odaklandığı başlıca alan, İstanbul, Bursa, Antalya, Samsun ve Ankara gibi kentsel bölgelerde geniş ilâ çok geniş kapsamlı, sınıfının en iyisi alışveriş merkezlerinin geliştirilmesi ve varlık yönetimidir.

31.03.2026 itibarıyla 186.690 milyon TL konsolide varlık toplamının %78'ini büyüme potansiyeli yüksek konut, ofis, alışveriş merkezi, otel gibi, çeşitli karma kullanım amaçlı geliştirme projeleri ve proje geliştirilecek arsaları barındıran gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri ile özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar oluşturmaktadır.

2. Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz

Vizyon

Torunlar GYO markasını, AVM, eğlence merkezi, konut, ofis, otel, lojistik merkezi, ticari ve sınai bina vb. çok amaçlı yaşam ve iş merkezi yatırımları yapma, geliştirme ve yönetme konularında dünyada ve Türkiye'de aranan marka haline getirmek, yüksek getirili yatırımlar yapmak, şeffaflığı ve güvenilirliği ön planda tutarak istikrarlı şekilde büyümeyi sağlamak.

Misyon

- Konut, ofis, otel, alışveriş merkezleri gibi insanı hedef alan yaşam merkezleri geliştirme konusunda kaliteli yaşam standardı ile eşdeğer en güvenilir isim olmak,
- Planladığımız ve planlayacağımız projelerimizde müşterilerimizin ihtiyaçlarını, tercihlerini azami ölçüde karşılayan ve faydalarını maksimize eden konut, alışveriş, otel, eğlence ve iş merkezleri projeleri geliştirmek ve inşa etmek,
- Ödüllendirici ve tatmin edici bir iş ortamı sağlayarak en iyi çalışanları çekmek ve korumak.

Stratejik hedefler

Şirket aşağıdaki stratejileri izleyerek rekabet avantajı sağlamayı hedeflemektedir:

- Perakende tabanlı karma kullanım projelerini geliştirmek ve alışveriş merkezlerinde odaklanmaya devam etmek,
- Alışveriş merkezlerinin aktif ve dinamik yönetimi,
- Gayrimenkul sektörlerindeki gelişmeleri takip etmek,
- Yüksek büyüme ve gelişme potansiyeli taşıyan bölge seçeneklerinde ve gayrimenkul çeşitlerinde fırsatları değerlendirmek,
- Kriz yönetimi geliştirmek ve bu sayede krizleri fırsata çevirmek,
- Sektörde öncü rol oynamak, örnek alınacak projeler geliştirmek,
- Gayrimenkul sektöründeki teknolojik gelişmeler ile diğer teknolojik gelişmeleri yeni projelerde kullanarak yaşamı kolaylaştıran alanlar yaratmak,
- Teknoloji sayesinde sektörü çağın ötesine taşımak,
- Uluslararası danışmanlık ve know-how ile yerel tecrübelerimizi birleştirerek geleceğin projelerini inşa etmek,
- Hissedarlarımıza en yüksek getiriye kazandırmak için değer artıran fırsatları yakından izlemek,
- Sektördeki konumunu güçlendirerek en yüksek kâr payı dağıtan güvenilir ve yatırımcının tercih ettiği bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olmak.

Torunlar GYO Yönetim Kurulu; aldığı stratejik kararlarla, Şirket'in risk, büyüme ve getiri dengesini en uygun düzeyde tutarak akılcı ve tedbirli risk yönetimi anlayışıyla Şirket'in öncelikle uzun vadeli çıkarlarını gözeterek, Şirket'i idare ve temsil etmektedir. Yönetim Kurulumuz; Torunlar GYO stratejik hedeflerini tanımlamakta, ihtiyaç duyulan insan ve finansal kaynakları belirlemekte ve yönetimin performansını denetlemektedir.

Torunlar GYO Yönetim Kurulu, yılda 4 defa yaptığı stratejik toplantılarla, üçer aylık dönemler itibarı ile finansal performansını bütçeye göre karşılaştırmalı olarak takip ederken; stratejik konulardaki gelişmeleri de takip eder ve idari yapının önerilerini de dikkate alarak yeni stratejiler geliştirir ve yatırım kararları alır.

3. Yönetim Kurulu

29.05.2025 tarihinde gerçekleştirilen 2024 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen ve toplam yedi kişiden oluşan Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

| Adı Soyadı | Unvanı | Bağımsızlık Durumu | Atanma Tarihi |
|--------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|
| Aziz TORUN | Başkan ve Genel Müdür | Bağımsız değil | Kuruluştan itibaren |
| Ömer Faruk TORUN | Başkan Vekili | Bağımsız değil | 29.05.2025 |
| İsmail KAZANÇ | Üye | Bağımsız değil | 20.05.2021 |
| Mahmut KARABIYIK | Üye | Bağımsız değil | 21.01.2008 |
| Ferda BESLİ | Üye | Bağımsız | 24.05.2023 |
| Üstün ÖZBEY | Üye | Bağımsız | 31.05.2024 |
| Vedat Lütfi BAYRAV | Üye | Bağımsız | 31.05.2024 |

Genel Kurul'da bağımsız üyeler dahil yönetim kurulu üyelerine aylık net 40.000 TL huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulda kararlaştırılan huzur hakkı dışında; prim, ikramiye vb. ad altında mali menfaat sağlanmamıştır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır. Yıl içerisinde Şirketin, Yönetim Kurulu üyelerine borç verme, kredi kullandırma, lehine kefalet verme vb. işlemleri olmamıştır.

Yönetim Kurulunun oluşumu, görev, yetki ve sorumlulukları ve diğer konularına ilişkin düzenlemeler Şirket Ana Sözleşmesinin 14. - 19. Maddelerinde yer almaktadır.

Ana sözleşmenin 19. Maddesi uyarınca ayda en az bir kere toplanma zorunluluğu bulunan ve şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanabilen Yönetim Kurulu, 2026 yılının ilk 3 ayında 14 toplantı gerçekleştirmiştir.

Yönetim kurulu komiteleri

Komite üyeliklerine ilişkin görev dağılımına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

| | Kurumsal Yönetim Komitesi | Denetim Komitesi | Riskin Erken Tespiti Komitesi | Aday Gösterme Komitesi | Ücret Komitesi |
|--------|---------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------|
| Başkan | Üstün Özbey | Ferda Besli | Ferda Besli | Vedat Lütfi Bayrav | Ferda Besli |
| Üye | H. Didem Hömek | Üstün Özbey | Vedat Lütfi Bayrav | Üstün Özbey | Üstün Özbey |
| Üye | Pelin Örsel | Vedat Lütfi Bayrav | İsmail Kazanç | Ferda Besli | Vedat Lütfi Bayrav |
| Üye | | | A. Vahit Kaplan | | |

Komitelerin çalışma esasları şirketimizin web sitesinde yayınlanmaktadır.

Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler

Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması belli bir kurala bağlanmamış olup, üyelerin bazıları şirket dışında başka şirketlerde de yönetim kurulu üyesi olarak görev almaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında yürüttükleri görevler ile şirketteki görev süreleri ve görev dağılımlarına üyelerin özgeçmişleri içerisinde yer verilmiştir.

Aziz Torun; Grup şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan ya da üyelikleri,

Ömer Faruk Torun; Torunlar Gıda'da genel müdür yardımcısı,

Mahmut Karabıyık; Serbest avukatlık, Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de yönetim kurulu üyesi,

İsmail Kazanç; Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş., Torunlar Enerji San. ve Tic. A.Ş., Torunlar Gıda San. ve Tic. A.Ş., TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'de yönetim kurulu üyelikleri,

Ferda Besli; Besfin Finansal Hizmetler Danışmanlık A.Ş. kurucu ve yönetici ortak,

Üstün Özbey; Setur Servis Turistik A.Ş.'de 2006 – 2016 yılları arasında genel müdür, 2016 – 2022 yıllarında ise yönetim kurulu üyesi,

Vedat Lütfi Bayrav; Tatilya Eğlence Merkezi ve Capitol AVM'de genel müdür olarak görev yapmış, 1998 yılından bu yana da AVM kiralama sektöründe danışmanlık faaliyeti,

Şirket ve Yönetim Kurulu üyelerinin mevzuat hükümlerine aykırı uygulamaları olmadığı gibi şirket ve yönetim kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

Davalar

Önemli bir dava bulunmamaktadır.

Ortaklığın iç kontrol sistemi ile iç ve dış denetim faaliyetleri hakkında bilgiler

Şirketimizin iç kontrol sistemi; Şirketin faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları, ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Oluşturulan sistemde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiş olup, bu kapsamda şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskleri en aza indirmek ve ortadan kaldırmak üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç kontrol faaliyetinin temelini oluşturmaktadır.

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplere uymaktadır. Bu kapsamda yönetim kurulu bünyesinde "Denetimden Sorumlu Komite" oluşturulmuş ve yönetim kurulu tarafından çalışma esasları belirlenmiştir. Şirketin faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları Bağımsız Denetim Şirketi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir.

4. Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirketin 31.12.2025 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye bilgileri

| | |
|--------------------|------------------|
| Çıkarılmış sermaye | 1.000.000.000 TL |
| Kayıtlı sermaye | 1.000.000.000 TL |

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 08/01/2008 tarih ve 1/17 sayılı izni ile bu sisteme geçmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2013 - 2017 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 27.12.2017 tarihinde çıkarılmış sermaye iç kaynaklardan karşılanarak 1.000.000.000 TL mertebesine yükseltilmiştir.

Dönem içinde bedelli sermaye artırımını yapılmamıştır.

Ortaklık yapısı

| ADI SOYADI / TİCARET ÜNVANI | GRUBU | TÜRÜ | PAY TUTARI (TL) | PAY ORANI (%) |
|--------------------------------------|-------|------|-------------------------|------------------|
| Aziz TORUN | A | Nama | 200.327.757,21 | 20,0328 |
| Aziz TORUN | C | Nama | 173.739.712,65 | 17,374 |
| Mehmet TORUN | B | Nama | 200.312.034,13 | 20,0312 |
| Mehmet TORUN | C | Nama | 173.739.712,65 | 17,374 |
| TORUNLAR GIDA SANAYİ ve TİCARET A.Ş. | A | Nama | 141.507,71 | 0,0142 |
| TORUNLAR GIDA SANAYİ ve TİCARET A.Ş. | B | Nama | 141.507,71 | 0,0142 |
| Mahmut KARABIYIK | B | Nama | 15.723,09 | 0,0016 |
| Metin KARAKOÇ | C | Nama | 8.565,91 | 0,0009 |
| Halka Açık Paylar | C | Nama | 251.573.478,94 | 25,1573 |
| TOPLAM SERMAYE | | | 1.000.000.000,00 | 100,00 |

Şirket'in çıkarılmış sermayesi, tamamı ödenmiş 1.000.000.000 TL (bir milyar Türk Lirası) olup, her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerinde 1.000.000.000 (bir milyar) adet paya ayrılmıştır.

Çıkarılmış sermayenin,

- 200.469.264,92 adet payı temsil eden 200.469.264,92 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup A Grubunu,
- 200.469.264,93 adet payı temsil eden 200.469.264,93 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup B Grubunu,

c) 599.061.470,15 adet payı temsil eden 599.061.470,15 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup C Grubunu temsil etmektedir.

A ve B grubu payların, ana sözleşmenin 9. Maddesindeki esaslar çerçevesinde yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin iki tanesi A Grubu, iki tanesi B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve diğer üç üye genel kurulda gösterilen adaylar arasından seçilir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi ve seçiminde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin düzenlemeleri esas alınır.

Geri alım kapsamındaki şirket hisseleri

Şirketimiz 12.09.2011 ve 18.03.2013 tarihleri arasında, geri alım programı çerçevesinde 273.295 adet Şirket hissesini borsa kanalı ile geri almıştır. Daha sonra gerçekleşen bedelsiz sermaye artırımını ile bu kapsamdaki hisse sayısı 610.033 adet olmuştur.

İştirakler ve ilişkili taraf işlemleri

Torunlar GYO'nun grup şirketleri ve diğer ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler ticari faaliyet kapsamındadır.

Şirketimizin, %100 sermayesine sahip olduğu TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. adlı bir bağlı ortaklığı mevcuttur. Ayrıca, TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. adlı müşterek yönetime tabi ortaklığı, Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Yeni Gimat) ve Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (Netsel) adlı iki iştiraki bulunmaktadır.

Şirketimiz 31.03.2026 itibarıyla ilişkili taraflara 127 milyon TL ticari borçludur, buna karşın şirketimizin ilişkili taraflardan 25 milyon TL ticari alacağı bulunmaktadır.

5. Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimizin kâr dağıtımına ilişkin esaslar, Esas Sözleşme'nin 38. Maddesinde düzenlenmiştir.

Şirketimizin kâr dağıtım politikası; Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Şirket stratejileri çerçevesinde belirlenmiş, ortaklar ve kamuoyu ile paylaşılmıştır. Şirketin Kâr Dağıtım Politikası aşağıda sunulmuştur.

1-Prensip olarak, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Şirket Ana Sözleşmesi ve işbu düzenlemelere uygun olarak her yıl kâr dağıtılması benimsenmiştir.

2-Yukarıdaki prensiplere göre dağıtılması planlanan kârın, dağıtılabilir kârın %50 kadar olması arzu edilmektedir. Ancak, şirketin yatırım planları, yatırımların geldikleri aşamalar, yatırımlar için ortaya çıkan fon ihtiyaçları ile ekonomide meydana gelen olağanüstü ya da beklenmedik gelişmeler dikkate alınarak her yıl dağıtılabilir kârın %50'nin ortaklara dağıtılması ertelenebilir.

3-Kâr payı nakit ya da dağıtılabilir kârın Sermaye eklenmesi suretiyle "bedelsiz hisse" verilmesi şeklinde olabilir.

4-Genel Kurul tarafından kâr payı dağıtılmasına karar verilmiş ise, kararda belirtilen şekilde ve en geç genel kurulun yapıldığı yılın sonuna kadar kâr payı dağıtılır. Bu aralıkta olmak kaydı ile dağıtım zamanı genel kurul tarafından belirlenir. Kâr payı dağıtımını tek bir seferde yapılabileceği gibi taksitler halinde de dağıtılabilir.

5-Kâr dağıtılıp dağıtılmayacağı hususunda yönetim kurulu tarafından benimsenen görüş Genel Kurul'un onayına sunulur. Genel Kurul'da alınan karara göre hareket edilir.

6-Dağıtılabilir kâr, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve bu Kanuna göre yapılan/yapılacak düzenlemeler, Kurumlar Vergisi Kanunu ve bu Kanuna göre yapılan/yapılacak düzenlemeler, ana sözleşme hükümleri ve Genel Kurul'da benimsenen kararlara göre hesap edilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

7-Şirketimiz ana sözleşmesinde kâr dağıtımında imtiyaza yer verilmemiştir.

8-Ortaklık Esas Sözleşmesi'nde, kâr payı avansı dağıtımı hususuna yer verilmiş olup, sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabilir.

9-Bu düzenlemede yer almayan hususlarda, 23.01.2014 tarih ve 28891 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmak sureti ile yürürlüğe giren Kâr Payı Tebliğinde yer alan düzenlemelere uyulur.

Yönetim Kurulunun, genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi genel kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

6. GYO Mevzuatındaki Değişiklikler

01.01.2026 - 31.03.2026 döneminde aşağıdaki değişiklikler olmuştur:

1. Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.27 (15/01/2026 tarih ve 3/52 s.k.) sayılı İlke Kararı Kurulumuza yapılan başvuruların değerlendirilmesinde, 14.02.2025 tarihli ve 32813 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 01.07.2025 tarihinde yürürlüğe giren İşletmenin Muhasebesiyle İlgili Olmayan Ticari Defterlerin Elektronik Ortamda Tutulması Hakkında Tebliğ dikkate alınarak Elektronik Ticari Defter Sistemi (ETDS) üzerinden genel kurul toplantı ve müzakere defterlerini ve pay defterlerini tutmaya başlayan tüzel kişiler tarafından ETDS'de oluşturulan genel kurul kararları ve ETDS üzerinden tutulan pay defterleri için noter onayı aranmamasına karar verilmiştir.
2. Kurul Karar Organı'nın 01/03/2026 tarih ve 11/417 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru: Borsa İstanbul AŞ piyasalarında gerçekleşen gelişmeler dikkate alınarak, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun (SPKn) 1 inci maddesi çerçevesinde, 6362 sayılı SPKn'nun 128/1-(a) maddesine dayanarak, sermaye piyasalarının güvenilir, şeffaf, istikrarlı bir ortamda işleyişinin sağlanması ile yatırımcıların hak ve yararlarının korunmasını teminen; A) a) Borsa İstanbul AŞ pay piyasalarında açığa satış işlemlerinin 02.03.2026 tarihinden 06.03.2026 tarihi seans sonuna kadar yasaklanmasına, b) Gün içinde açığa satış tuşuna basılmadan yapılan ve aynı gün içinde kapatılan pozisyonların da söz konusu yasak kapsamında olduğu hususunda yatırımcıların ve yatırım kuruluşlarının bilgilendirilmesine, c) Kurulumuz kararına uyumun kontrol ve takibinde sorumluluğun yatırım kuruluşlarında olduğunun hatırlatılmasına, B) Seri:V, No:65 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili Alım, Açığa Satış ve Ödünç Alma ve Verme İşlemleri Hakkında Tebliğ'in 17 nci maddesi uyarınca kredili sermaye piyasası aracı işlemlerinin devamı süresince özkaynak koruma oranının asgari %35 olması hususundaki hükmün, aracı kurumların kendi risk politikalarına uygun düştüğü ölçüde ve müşteri taleplerini de olabildiğince gözeterek, 06.03.2026 tarihi seans sonuna kadar işlemlerinin devamı süresince özkaynak oranı asgari %20 olacak şekilde esnek olarak uygulanabilmesine karar verilmiştir.
3. Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.27 (15/01/2026 tarih ve 3/52 s.k.) sayılı İlke Kararı Kurulumuza yapılan başvuruların değerlendirilmesinde, 14.02.2025 tarihli ve 32813 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 01.07.2025 tarihinde yürürlüğe giren İşletmenin Muhasebesiyle İlgili Olmayan Ticari Defterlerin Elektronik Ortamda Tutulması Hakkında Tebliğ dikkate alınarak Elektronik Ticari Defter Sistemi (ETDS) üzerinden genel kurul toplantı ve müzakere

defterlerini ve pay defterlerini tutmaya başlayan tüzel kişiler tarafından ETDS’de oluşturulan genel kurul kararları ve ETDS üzerinden tutulan pay defterleri için noter onayı aranmamasına karar verilmiştir.

7. Önsöz

Değerli paydaşlarımız,

Küresel büyüme görünümü, 2025 yılı genelinde verimlilik artışı, maliye ve para politikaları ile küresel finansal koşulların desteğiyle ılımlı bir seyir izlemiş ve küresel belirsizliklerin etkileri görece sınırlı kalmıştır. Büyüme tahminleri birçok ülkede hem 2025 hem de 2026 yılları için yukarı yönlü güncellenmiştir. Diğer taraftan, küresel büyüme görünümüne ilişkin riskler son dönemde aşağı yönde ağırlık kazanmıştır. Yükselen jeopolitik gerilim ve tarifelere ilişkin süregelen belirsizlikler azalmakla birlikte, küresel finansal piyasalar ve tedarik zincirleri açısından risk oluşturmaktadır.

2026 yılında gelişmekte olan ülkelere portföy girişlerinde dalgalı bir seyir gözlenirken son dönemde yeniden artan jeopolitik riskler nedeniyle küresel belirsizlik yüksek seyrini sürdürmektedir. Finansal koşullardaki sıkılık devam ederken TL mevduat payı %60 seviyelerinde istikrar kazanmıştır. 2025 yılının ikinci çeyreğinde hızlanan iktisadi faaliyet üçüncü çeyrekte bir miktar yavaşlayarak çeyreklik potansiyeline yakın bir büyüme kaydetmiştir. 2025 yılının son çeyreğine ilişkin göstergeler talep koşullarının dezenflasyon sürecine verdiği desteğin azalmasına karşın sürdüğünü ima etmektedir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış cari işlemler açığı 2025 yılının son çeyreğinde artmıştır. Kaynak: TCMB

2026 yılının ilk 3 ayında faaliyetlerimizi hazırladığımız bütçeye ulaşacak şekilde sürdürdük. Şirketimizin 2026 yılının ilk 3 ayındaki önemli faaliyetlerine ve mali sonuçlarına aşağıda yer verilmiştir.

- 2026 yılının ilk 3 ayında 523 milyon TL tutarında konut teslimi yapılmıştır.
- Şirketimiz, 2026 yılının ilk 3 ayında 75 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.
- 2026 yılının ilk 3 ayında ağırlıklı olarak AVM ve ofis kira gelirleri olmak üzere 3.357 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %73’ü kira gelirleridir. 2026 yılının ilk 3 ayında AVM ve ofis kira gelirleri, geçen yılın aynı dönemine göre %31,1 oranda artarak 2.457 milyon TL olmuştur.
- 31.12.2025 tarihinde 172.635 milyon TL olan aktif toplamımız, 31.03.2026 tarihi itibarıyla %8,1 oranında artarak 186.690 milyon TL’ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %78 yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %22’dir. Şirket aktiflerinin %78’i yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel), %17’sini ise nakit ve nakit benzeri varlıklar ile finansal yatırımlar oluşturmaktadır.
- 2025 yılsonunda 33.997 milyon TL olan net nakit fazlamız, Forum Mersin ve Forum Kayseri AVM’lerin satın alımlarından sonra, net nakit fazlamız 2026 yılının ilk 3 ayında 18.822 milyon TL’ye gerilemiştir. Ayrıca, söz konusu nakit fazlasından 1.391 milyon TL net faiz geliri elde edilmiştir.
- Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 2.570 milyon TL, VAFÖK marjı ise %76,6’dır.
- Enflasyon muhasebesi uygulamaları neticesinde hesaplanan parasal kayıp 2.367 milyon TL ve 45 milyon TL tutarındaki ertelenmiş vergi gideri olmak üzere toplam 2.412 milyon TL değerlendirme kaynaklı gider oluşmuştur.
- Netice itibarıyla, kira gelirlerindeki istikrarlı artış ve net nakit fazlasının oluşturduğu faiz gelirlerinin katkısıyla şirketimiz 2026 yılının ilk 3 ayında 1.627 milyon TL kâr elde etmiştir.

8. 01 Ocak – 31 Mart 2026 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi

8.1. Ekonomik Görünüm

8.1.1. Ekonomi

Uluslararası Ekonomik Gelişmeler

Küresel ticaret politikalarına ilişkin belirsizlik azalış eğilimini sürdürmekle birlikte, dönemsel dalgalanmalar sergileyebilmektedir. Son dönemde yeniden canlanan jeopolitik riskler nedeniyle küresel belirsizlik yüksek kalmaya devam etmiştir. Çin ile ABD arasında bir yıllık süre için varılan geçici anlaşma, bazı tarife indirimleri ile yarı iletkenler ve nadir toprak elementlerine ilişkin ihracat kısıtlamalarının kaldırılması ile sonuçlanmıştır. Ayrıca, ABD tarafından, ülkedeki gıda enflasyonu da dikkate alınarak, bazı tarım ürünlerine uygulanan tarifeler düşürülmüştür. Bu gelişmeler neticesinde ticaret gerilimlerinin bir miktar azaldığı görülmekle birlikte, ABD’de tarife uygulamalarına ilişkin yargı sürecinin devam etmesi ile ikili anlaşmalarda yer alan ve tam anlamıyla şeffaf olmayan bazı satın alma ve yatırım taahhütleri belirsizlikleri canlı tutmaktadır. Diğer taraftan, Orta Doğu’daki sıcak çatışmalar küresel risk iştahı üzerindeki aşağı yönlü riskleri güçlendirmektedir.

Küresel büyüme görünümünün, 2025 yılı genelinde yüksek belirsizliğe rağmen dirençli kaldığı gözlenmiştir. Enerji ve enerji dışı emtia fiyatları arasındaki ayrışma devam ederken değerli metal ve endüstriyel metal fiyatlarındaki yüksek artışlar dikkat çekmektedir. Küresel dezenflasyon süreci ülkeler arası farklılaşmalar olmakla birlikte sürmektedir. Merkez bankaları faiz indirim süreçlerinin sonuna yaklaşırken indirim adımlarının büyüklüğü ve sıklığı ile kalan indirim alanı ülkeler arasında farklılık göstermektedir. Fed, Eylül ve Ekim aylarının ardından Aralık ayında da politika faizini 25 baz puan indirmiş, Ocak toplantısında ise sabit tutmuştur. Piyasalar, 2026 yılında Fed’in politika faizini yüksek olasılıkla iki defa daha indireceğini fiyatlamakla birlikte; beklentiler faiz indirimlerinin yılın ikinci yarısına kalabileceğine işaret etmektedir. Fiyatlanan faiz patikası geçtiğimiz döneme göre önemli bir değişim göstermemiş, 2026 yıl sonu için fiyatlanan politika faizi yaklaşık 5 baz puan artmıştır. Diğer taraftan, piyasaların ECB’nin 2026 yılında faiz indirimine gitmesine daha düşük olasılık attığı ve fiyatlanan politika faizi patikasının daha da düzleştiği görülmektedir. Bu çerçevede ECB’nin indirim sürecini tamamladığı değerlendirilmektedir. Diğer yandan, 2025 4. çeyrekte İsrail Merkez Bankası 50 baz puan; Yeni Zelanda ve İngiltere merkez bankaları ise 25’er baz puanla faiz indirimlerine devam ederken Japonya 25 baz puan artışla para politikasında sıkılaşmayı sürdürmüştür. Ayrıca, Avustralya Merkez bankası da artan enflasyonist baskılara vurgu yaparak politika faizini 25 baz puan artırmıştır. Söz konusu dönemde Gelişmekte Olan Ülkeler’de de indirim süreçleri, adım büyüklükleri ve sıklıklarında farklılık olmakla birlikte devam etmiştir. 2025 4. çeyrekte, Rusya Merkez Bankası 50 baz puan; Güney Afrika, Hindistan, Meksika, Polonya, Tayland, Şili ve Filipinler 25’er baz puan faiz indirimine giderken Kolombiya Merkez Bankası politika faizini 100 baz puan artırmıştır. Çin ise büyümeyi destekleyici bazı parasal genişleme adımları atmıştır. Vadeli işlemlerin ima ettiği politika faizleri, 2025 3. çeyrek dönemine benzer şekilde, GOÜ merkez bankalarının parasal sıkılığı koruyacak şekilde politika faizlerini enflasyon beklentilerinin üzerinde belirlemeye devam edeceklerine işaret etmektedir. Küresel belirsizlikler ile birlikte GOÜ’lere yönelen portföy akımlarındaki dalgalı seyir devam etmektedir.

Kaynak: TCMB

Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

2024 yılının ortasında başlayan dezenflasyon süreci, son dönemde yavaşlamakla birlikte devam etmektedir. Son üç ayda yıllık enflasyondaki düşüğe en belirgin katkı enerji ve temel mal gruplarından gelirken, hizmet grubunun katkısı görece yatay seyretmiştir. Bu dönemde, gıda ve alkolsüz içecekler grubu enflasyonu sebze ve et fiyatları kaynaklı oynak bir görünüm sergilemiş, gıda grubu yıllık enflasyonu manşet enflasyonun üzerinde gerçekleşmiştir. Hizmet grubunda, zamana bağlı fiyat ayarlamaları ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi öne çıkarken, kira enflasyonu yüksek seviyesini korumakla birlikte yavaşlama eğilimini sürdürmüştür. Temel mal enflasyonu ise döviz kurunun istikrarlı seyri ve zayıflayan maliyet baskılarının etkisiyle ılımlı seyrini korumuştur. Ancak, Orta Doğu’daki sıcak çatışmaların enerji maliyetleri üzerinde yarattığı baskı nedeniyle yılın devamında enflasyonist risklerin arttığı düşünülmektedir. Kaynak: TCMB

8.1.2. İnşaat Sektörü

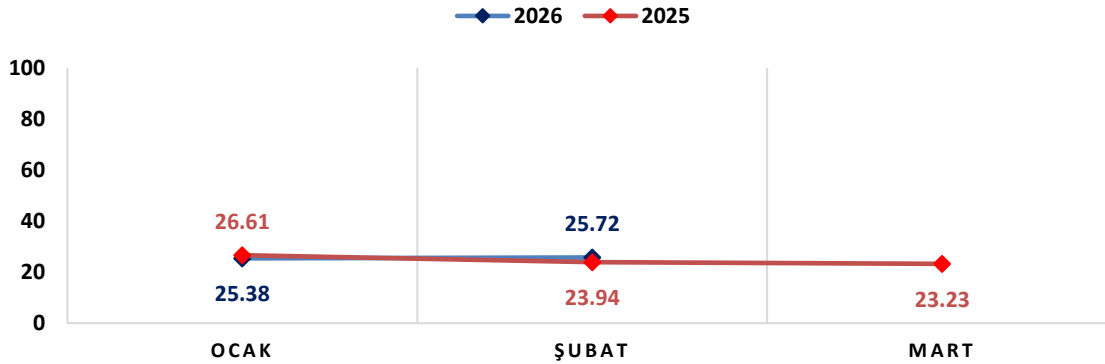
İNŞAAT SEKTÖRÜNDE BÜYÜME

| DÖNEM | İNŞAAT (%) | GSYİH (%) |
|----------|------------|-----------|
| 2011 | 11,5 | 8,8 |
| 2012 | 0,6 | 2,1 |
| 2013 | 7,4 | 4,2 |
| 2014 | 2,2 | 2,9 |
| 2015 | 4,9 | 6,1 |
| 2016 | 5,4 | 3,2 |
| 2017 | 9,0 | 7,5 |
| 2018 | -1,9 | 3,0 |
| 2019 | -8,6 | 0,9 |
| 2020 | -5,5 | 1,9 |
| 2021 | -0,6 | 11,4 |
| 2022 | -7,1 | 5,5 |
| 2023 | 6,5 | 5,0 |
| 2024 | 9,9 | 3,3 |
| 1.Ç 2025 | 8,5 | 2,5 |
| 2.Ç 2025 | 11,3 | 4,7 |
| 3.Ç 2025 | 14,1 | 3,8 |
| 4.Ç 2025 | 8,6 | 3,4 |
| 2025 | 10,8 | 3,6 |

Kaynak: TÜİK

İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ DEĞİŞİM ORANLARI (2015=100), Şubat 2026

İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ, YILLIK DEĞİŞİM ORANI



İnşaat maliyet endeksi, 2026 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %1,51, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,72 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,33, işçilik endeksi %0,20 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %23,73, işçilik endeksi %29,12 artmıştır. Kaynak: TÜİK

8.1.3. Konut Sektörü

TABLO.1. AYLIK KONUT SATIŞLARI

| DÖNEM | 2019 | 2020 | 2019-2020 DEĞİŞİM | 2021 | 2020-2021 DEĞİŞİM | 2022 | 2021-2022 DEĞİŞİM | 2023 | 2022-2023 DEĞİŞİM | 2024 | 2023-2024 DEĞİŞİM | 2025 | 2024-2025 DEĞİŞİM | 2026 | 2025-2026 DEĞİŞİM |
|--------------------|---------|---------|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| OCAK | 77,161 | 120,066 | 55.6% | 75,603 | -37.0% | 93,118 | 23.2% | 102,927 | 10.5% | 84,801 | -17.6% | 117,025 | 38.0% | 111,480 | -4.7% |
| ŞUBAT | 83,504 | 125,409 | 50.2% | 88,020 | -29.8% | 103,437 | 17.5% | 84,396 | -18.4% | 99,558 | 18.0% | 117,586 | 18.1% | 124,549 | 5.9% |
| MART | 114,693 | 114,796 | 0.1% | 120,415 | 4.9% | 145,698 | 21.0% | 111,322 | -23.6% | 111,345 | 0.0% | 115,788 | 4.0% | 113,367 | -2.1% |
| NİSAN | 103,869 | 45,218 | -56.5% | 102,219 | 126.1% | 150,843 | 47.6% | 92,607 | -38.6% | 80,276 | -13.3% | 123,569 | 53.9% | | -100.0% |
| MAYIS | 97,424 | 55,205 | -43.3% | 65,497 | 18.6% | 132,420 | 102.2% | 133,287 | 0.7% | 118,926 | -10.8% | 135,664 | 14.1% | | -100.0% |
| HAZİRAN | 64,807 | 204,034 | 214.8% | 145,247 | -28.8% | 161,684 | 11.3% | 90,118 | -44.3% | 82,924 | -8.0% | 112,196 | 35.3% | | -100.0% |
| TEMMUZ | 107,730 | 244,133 | 126.6% | 115,264 | -52.8% | 99,646 | -13.5% | 117,058 | 17.5% | 132,426 | 13.1% | 148,939 | 12.5% | | -100.0% |
| AĞUSTOS | 116,390 | 181,464 | 55.9% | 151,033 | -16.8% | 131,713 | -12.8% | 132,124 | 0.3% | 139,411 | 5.5% | 149,440 | 7.2% | | -100.0% |
| EYLÜL | 155,387 | 145,448 | -6.4% | 157,819 | 8.5% | 124,030 | -21.4% | 110,810 | -10.7% | 146,557 | 32.3% | 156,918 | 7.1% | | -100.0% |
| EKİM | 154,353 | 127,809 | -17.2% | 152,228 | 19.1% | 127,049 | -16.5% | 106,183 | -16.4% | 171,619 | 61.6% | 170,955 | -0.4% | | -100.0% |
| KASIM | 148,187 | 125,196 | -15.5% | 192,820 | 54.0% | 130,513 | -32.3% | 100,579 | -22.9% | 159,805 | 58.9% | 146,989 | -8.0% | | -100.0% |
| ARALIK | 215,558 | 119,522 | -44.6% | 243,396 | 103.6% | 225,623 | -7.3% | 148,724 | -34.1% | 222,112 | 49.3% | 265,223 | 19.4% | | -100.0% |
| 3 AY TOPLAM | | | | | | | | | | | | 350,399 | | 349,396 | -0.3% |

Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 2026 yılının ilk 3 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,3 azalışla 349.396 adet konut satılmıştır.

2026 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan Konut Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %26,4 oranında artmış, reel olarak ise %3,4 oranında azalmıştır. İstanbul'da bu oranın nominal artışı %27,8 ve Ankara'da %30,4, İzmir'de nominal artışı %24,3 olarak gerçekleşmiştir. Kaynak: TCMB

TABLO.2. İPOTEKLİ VE DİĞER KONUT SATIŞLARI

| | OCAK - MART 2025 | OCAK - MART 2026 | FARK (%) |
|-------------------|------------------|------------------|--------------|
| İpotekli | 54,218 | 71,276 | 31.5% |
| Diğer | 296,181 | 278,120 | -6.1% |
| TOPLAM | 350,399 | 349,396 | -0.3% |
| | OCAK - MART 2025 | OCAK - MART 2026 | FARK (%) |
| İlk Satış | 105,759 | 107,579 | 1.7% |
| İkinci El | 244,640 | 241,817 | -1.2% |
| TOPLAM | 350,399 | 349,396 | -0.3% |
| YABANCILARA SATIŞ | OCAK - MART 2025 | OCAK - MART 2026 | FARK (%) |
| | 4,892 | 4,165 | -14.9% |

Kaynak: TÜİK

2026 yılının ilk 3 ayında 349.396 olan toplam konut satışının 107.579 adedi ilk satıştan, 241.817 adedi ikinci el satıştan olmuştur. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %1,7 artış; ikinci el satışlar ise %1,2 oranında azalış göstermiştir. 2026 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotek tesisi yoluyla satılan konutlar, %31,5 oranında artış göstererek 71.276 adet olmuştur. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %6,1 oranında azalış göstererek 278.120 adet olmuştur.

TABLO.3. YABANCILARA KONUT SATIŞ ADETLERİ

| ADET | OCAK - MART 2025 | OCAK - MART 2026 |
|----------|------------------|------------------|
| Toplam | 4,892 | 4,165 |
| İstanbul | 2,039 | 1,939 |
| Antalya | 1,490 | 1,196 |
| Mersin | 367 | 239 |

Kaynak: TÜİK

Yabancılara konut satışları 2026 yılının ilk 3 ayında 4.165 adet olarak gerçekleşerek geçen yılın aynı dönemine göre %14,9 azalış göstermiştir. En çok konut satılan iller İstanbul, Antalya ve Mersin olmuştur.

Konut kredisi değişimi

2025 yılsonunda 678,9 milyar TL olan konut kredileri 2026 yılının ilk 3 ayında %9,3 artarak 741,9 milyar TL'ye yükselmiştir.

Kaynak: BDDK

TABLO.4. ALINAN KONUT YAPI RUHSATI VE KULLANIM İZİN BELGELERİ

| DÖNEM | Yapı Ruhsatı Verilen Daire Sayısı | Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Daire Sayısı |
|-------|-----------------------------------|---|
| 2011 | 650,127 | 556,769 |
| 2012 | 771,878 | 556,331 |
| 2013 | 839,630 | 726,339 |
| 2014 | 1,031,754 | 777,596 |
| 2015 | 897,230 | 732,948 |
| 2016 | 1,006,650 | 754,174 |
| 2017 | 1,405,447 | 833,517 |
| 2018 | 669,165 | 894,240 |
| 2019 | 319,720 | 738,816 |
| 2020 | 555,132 | 599,999 |
| 2021 | 726,649 | 626,685 |
| 2022 | 703,079 | 642,118 |
| 2023 | 924,822 | 539,136 |
| 2024 | 853,903 | 636,197 |
| 2025 | 1,111,852 | 673,575 |

Kaynak: TÜİK

TABLO.5. KONUT SEKTÖRÜ STOK GELİŞİMİ

| DÖNEM | YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ | BİRİNCİ EL KONUT SATIŞLARI | STOK | STOK / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ |
|---------------|----------------------------|----------------------------|------------------|-----------------------------------|
| 2013 | 726,339 | 529,129 | 197,210 | 27.2% |
| 2014 | 777,596 | 541,554 | 236,042 | 30.4% |
| 2015 | 732,948 | 598,667 | 134,281 | 18.3% |
| 2016 | 754,174 | 631,686 | 122,488 | 16.2% |
| 2017 | 833,517 | 659,698 | 173,819 | 20.9% |
| 2018 | 894,240 | 651,572 | 242,668 | 27.1% |
| 2019 | 738,816 | 511,682 | 227,134 | 30.7% |
| 2020 | 599,999 | 469,740 | 130,259 | 21.7% |
| 2021 | 626,685 | 461,523 | 165,162 | 26.4% |
| 2022 | 642,118 | 460,079 | 182,039 | 28.3% |
| 2023 | 539,136 | 379,542 | 159,594 | 29.6% |
| 2024 | 636,197 | 484,461 | 151,736 | 23.9% |
| 2025 | 673,575 | 540,786 | 132,789 | 19.7% |
| TOPLAM | 9,175,340 | 6,920,119 | 2,255,221 | 24.6% |

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul alanındaki yabancı sermaye yatırımları incelendiğinde, 2025 Ocak – Şubat döneminde 266 milyon USD olan gayrimenkul alanındaki doğrudan yabancı sermaye yatırımı, 2026 yılının aynı döneminde %48 artarak 393 milyon USD olarak gerçekleştiği görülmektedir. Kaynak: TCMB

8.1.4. Perakende Sektörü

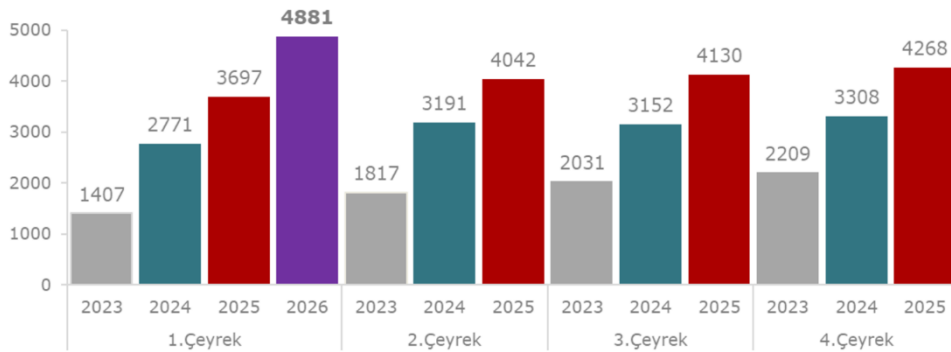
Türkiye Perakende Sektörü, son 15-20 yılda ağırlıklı olarak alışveriş merkezleriyle birlikte büyüdü. Sektörün önemli markaları, bir yandan alışveriş merkezlerinde pazar paylarını ve iş hacimlerini büyütürken, diğer yanda da marka bilinirliğini artırmak için şehrin önemli alışveriş caddelerine yöneldi.

Son yıllarda inşa edilen AVM'ler, içlerinde oyun parkları, tiyatro, sinema ve konser salonlarını da barındırıyor. Buralarda çeşitli aktiviteler düzenleniyor. Alışverişi yapan ziyaretçiler aynı zamanda sinema ve tiyatroyu da tercih ediyor. Hatta doğrudan AVM'lerdeki oyun parklarını, konser salonlarını ziyaret için gelenler de var.

Ciro Endeksi Türkiye Geneli

Metrekare verimlilik endeksi, birinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın birinci çeyreği ile karşılaştırıldığında %32 oranında artış göstererek 2026 birinci çeyrek döneminde 4.881 puana yükselmiştir. Kaynak: AYD

Çeyrek Bazda Metrekare Verimlilik Endeksi



Ziyaret Sayısı Endeksi

Mart 2026 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde %6,7 oranında artış olduğu gözlemlenmiştir. Şubat 2026'ya göre ise ziyaretçi sayısında %21,79 oranında artış kaydedilmiştir. Ziyaret sayısı endeksinde birinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında %3'lük artış görülmüştür. Kaynak: AYD

ALIŞVERİŞ MERKEZİ GELİŞİMİ: Adet ve Brüt Kiralanabilir Alan (BKA)

| MEVCUT | | AKTİF | İNŞAAT HALİNDE (2024 yılsonu tamamlanması beklenen) | TOPLAM |
|-------------------|-----------------------|------------|---|------------|
| İSTANBUL | ADET | 134 | 9 | 143 |
| | TKA (M ²) | 5,152,116 | 324,416 | 5,476,532 |
| ANKARA | ADET | 45 | 3 | 48 |
| | TKA (M ²) | 1,722,142 | 88,850 | 1,810,992 |
| DİĞER ŞEHİRLER | ADET | 274 | 16 | 290 |
| | TKA (M ²) | 7,095,110 | 469,600 | 7,564,710 |
| TÜRKİYE | ADET | 453 | 28 | 481 |
| | TKA (M ²) | 13,969,368 | 882,866 | 14,852,234 |

| PERAKENDE YOĞUNLUĞU TKA (M ²) (1.000 kişi başına) | | | 4.Ç 2021 | 4.Ç 2024 |
|--|--|--|----------|----------|
| İSTANBUL | | | 333 | 342 |
| ANKARA | | | 304 | 306 |
| TÜRKİYE | | | 167 | 171 |

Kaynak: JLL, 2021 Yılsonu Raporu

8.1.5. Ofis Sektörü

MEVCUT VE GELECEK A SINIFI OFİS ARZI

| | | AKTİF | İNŞAAT HALİNDE (2023 yılsonu itibarıyla tamamlanması beklenen) | TOPLAM | | | | | | | | |
|--------------|-----------------------|-----------------------|--|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| MİA | ADET | 89 | 2 | 91 | | | | | | | | |
| | TKA (M ²) | 1,971,031 | 140,400 | 2,111,431 | | | | | | | | |
| MİA DIŞI | ADET | 55 | 2 | 57 | | | | | | | | |
| | TKA (M ²) | 1,620,435 | 165,000 | 1,785,435 | | | | | | | | |
| | | ADET | 112 | 124 | | | | | | | | |
| | | TKA (M ²) | 2,233,545 | 3,541,525 | | | | | | | | |
| | | ADET | 256 | 272 | | | | | | | | |
| | | TKA (M ²) | 5,825,011 | 7,438,391 | | | | | | | | |
| BOŞLUK ORANI | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| MİA | 3.6% | 4.0% | 4.5% | 4.4% | 16.5% | 16.3% | 17.1% | 22.7% | 21.3% | 20.5% | 17.4% | 18.0% |

Kaynak: JLL, 2021 Yılsonu Raporu

8.1.6. Turizm Sektörü

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI

| AYLAR | YILLAR | | | % DEĞİŞİM ORANI | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|-------------|
| | 2024 | 2025 | 2026 | 2025/2024 | 2026/2025 |
| OCAK | 2 047 027 | 2 171 118 | 2 246 639 | 6.06 | 3.48 |
| ŞUBAT | 2 294 579 | 2 171 942 | 2 126 698 | -5.34 | -2.08 |
| MART | 2 701 244 | 2 346 403 | 2 463 920 | -13.14 | 5.01 |
| NİSAN | 3 611 244 | 3 900 546 | | 8.01 | |
| MAYIS | 5 130 119 | 5 037 447 | | -1.81 | |
| HAZİRAN | 5 860 446 | 5 772 328 | | -1.50 | |
| TEMMUZ | 7 333 812 | 7 116 096 | | -2.97 | |
| AĞUSTOS | 6 825 403 | 6 965 343 | | 2.05 | |
| EYLÜL | 6 054 431 | 6 087 374 | | 0.54 | |
| EKİM | 5 448 459 | 5 683 717 | | 4.32 | |
| KASIM | 2 733 663 | 2 804 705 | | 2.60 | |
| ARALIK | 2 588 856 | 2 718 036 | | 4.99 | |
| TOPLAM | 52 629 283 | 52 775 055 | | 0.28 | |
| 3 AYLIK TOPLAM | 7 042 850 | 6 689 463 | 6 837 257 | -5.02 | 2.21 |

(*): Veriler geçicidir.

2026 yılı Ocak – Mart döneminde Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %2,21 artış göstererek 6 milyon 837 bin seviyesinde olmuştur.

2024-2026 YILLARI OCAK-MART DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI İLK 5 ÜLKE

| ÜLKELER | 2026 | 2026 MİL.PAYI % | 2025 | 2025 MİL.PAYI % | 2024 | 2024 MİL.PAYI % |
|------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| Almanya | 677 548 | 9.91 | 572 065 | 8.55 | 688 067 | 9.77 |
| Rusya Fed. | 650 517 | 9.51 | 601 332 | 8.99 | 682 139 | 9.69 |
| Bulgaristan | 539 155 | 7.89 | 506 413 | 7.57 | 575 233 | 8.17 |
| İran | 527 275 | 7.71 | 732 885 | 10.96 | 747 559 | 10.61 |
| İngiltere (Birleşik Krallık) | 314 306 | 4.60 | 303 890 | 4.54 | 328 887 | 4.67 |
| Diğer | 4 128 456 | 60.38 | 3 972 878 | 59.39 | 4 020 965 | 57.09 |
| GENEL TOPLAM | 6 837 257 | 100.00 | 6 689 463 | 100.00 | 7 042 850 | 100.00 |

2026 yılı Ocak - Mart döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Almanya %9,91 (677.548) ile birinci, Rusya Fed. %9,51 (650.517) ile ikinci, Bulgaristan %7,89 (539.155) ile üçüncü sıradadır. Bulgaristan ülkesini İran ve İngiltere (Birleşik Krallık) izlemektedir. Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

8.1.7. GYO Sektörü

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak üzere düzenlenmiş bir sermaye piyasası oluşumudur. GYO'ların 35 ülkede yürürlükte olan GYO mevzuatı uyarınca dünyada en yaygın oldukları ülke ABD'dir. Başlangıçları yaklaşık 45 yıl önceye dayanan GYO'ların bugünkü sayısı 300'ün üzerindedir.

Üç tür GYO bulunmaktadır. Birinci tür, belirli bir proje için kurulan; ikinci tür, belirli alanlara yatırım yapmak için süreli veya süresiz kurulan; üçüncü tür ise, amaçlarında ve kurulma sürelerinde sınırlama olmaksızın kurulan GYO'lardır. Türkiye'de kurulan GYO'lar genellikle üçüncü türe girmektedir. Avrupa ve Uzakdoğu'da yaygın olan GYO'lar ise, gayrimenkul sektörüne finansman yaratan yatırımcı şirketlerdir.

Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ("GYO") ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri gereğince halka açılıp İMKB'ye kote olmuşlardır. SPK tebliğleri kapsamında faaliyet gösteren sermaye piyasası kurumları olan GYO'lar, 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli mevzuat değişikliği gereği, kuruluş tarihinden azami 3 ay sonra en az %25 oranında hisselerini halka arz etmek üzere Kurula başvurmakla yükümlüdür. Tabii oldukları yasal mevzuat gereği GYO'lar, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin geçerli olduğu kurumsal yapılardır.

GYO'ların halka açık şirketler olması, hem sektör, hem de yatırımcılar açısından önemli avantajları beraberinde getirmektedir. Sektörde faaliyet yürüten şirketler, halka açılmak suretiyle kapsamlı gayrimenkul projeleri geliştirmeye olanak sağlayacak şekilde finansman imkânlarını güçlendirmektedir. Yatırımcılar ise, GYO şirketlerinde pay sahibi olarak bireysel tasarruflarıyla gerçekleştiremeyeceği projelere dolaylı olarak ortak olmaktadır.

2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikler sonrasında, 1.1.2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlar için hem istisna uygulaması kâr dağıtım şartına bağlanmış hem de taşınmazlardan elde edilen kazançlar için %10 asgari kurumlar vergisi uygulaması gelmiştir. 1.1.2025 tarihinden itibaren Kurumlar Vergisi Kanunu'nun m5/1(d)-4 uyarınca kurumlar vergisi istisnasının uygulanabilmesi için GYF ve GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları zorunlu hale gelmiştir.

Söz konusu kar dağıtımını şartının yerine getirilmemesi durumunda GYF ve GYO'ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır.

GYO sektörü ülkemizde henüz yeni olmasına karşın, devletin sağladığı vergisel teşvikler sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişine neden olmuştur. Bunu, Türk halkının yatırım alışkanlıkları arasında gayrimenkullerin önemli bir yere sahip olması da önemli ölçüde desteklemiştir. GYO'lar ortaklık yapıları gereği hesap verebilir, güvenilir, şeffaf, denetlenebilir olma özellikleri ve kurumsallıklarıyla örnek şirket modelini temsil etmektedir.

Gayrimenkul sektörünün talebi artan bir sektör olması, bu talebi karşılamak üzere kurumsal sermayeye ihtiyaç duyulması ve GYO'ların küçük yatırımcıların küçük meblağlar karşılığında da olsa gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanaklı kılması yeni kuruluş veya dönüşüm şeklinde GYO'ların sektöre girmesinde etkili olmaktadır.

8.2. Finansal Tablolar

Şirketimizin mali tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri: II, No:14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygulamaktadır.

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

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

8.3. İşletmenin performansını etkileyen ana etmenler, işletmenin faaliyette bulunduğu çevrede meydana gelen önemli değişiklikler, işletmenin bu değişikliklere karşı uyguladığı politikalar, işletmenin performansını güçlendirmek için uyguladığı yatırım ve temettü politikası:

Şirketimizce gayrimenkul sektöründeki yatırımlar titizlikle takip edilmektedir. Yönetim Kurulumuzca karar verilen yatırımlar ve bu taşınmazlar üzerinde geliştirilecek olan projeler sektördeki yerimizi daha da güçlendirecektir.

8.4. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

Şirketimizin 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla konsolide varlıklarının %78'i (31.12.2025: %83) özkaynaklarla, %22'si (31.12.2025: %17) ise yabancı kaynaklarla finanse edilmektedir.

Gerek mevcut işlerin devamlılığı gerekse şirket stratejileri doğrultusunda yapılan yatırımlar için yabancı kaynakla finansman sağlanmaktadır. Şirketimizin 2025 yılında 33.997 milyon TL olan net nakit fazlası, Forum Mersin ve Forum Kayseri AVM'lerin satın alımları sebebiyle 31 Mart 2026'da 18.822 milyon TL'ye gerilemiştir.

Şirket faaliyetleriyle bütünlüklük risklerin tanımlanması, ölçülmesi, raporlanması ve risk yönetimine ilişkin strateji ve politikaların belirlenmesi konusunda aktif olarak çalışmaktadır.

Risk yönetimi

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak maksadıyla Riskin Erken Tespiti Komitesi oluşturulmuştur.

Faaliyet riski

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul yatırımları 31.03.2026 itibarıyla, toplam portföyün yaklaşık %78'ini oluşturmaktadır. Faaliyetler kapsamındaki riskler, imar mevzuatı başta olmak üzere şirket faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat ve imar uygulamalarındaki olası değişiklikler, gayrimenkul sektöründeki daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek

riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu tedbir ve kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

Kredi riski

Şirketimiz, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalar ve finansal kurumlar nezdindeki varlıklar ve alacaklar nedeniyle riske maruz kalmaktadır. Şirket finansal varlıklarını, ticari ilişkisini sürdürdüğü ve Türkiye’de kurulu bulunan en büyük 10 banka içerisinde yer alan ticari bankalarda tutmaktadır. Ticari alacakların önemli bir kısmı konut satışlarıyla bağlantılı senetli alacaklardır. İlişkili olmayan şirketlerden olan riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatı (teminat mektubu, akreditif vb.),
- Gayrimenkul ipoteği,
- Çek-senet

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

Likidite riski

Likidite riski, şirketin net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri varlık bulundurmaya ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir. Şirket yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

Faiz oranı riski

Şirketimiz, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle veya gerekli olduğu durumlarda türev araçlar kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların “sabit faiz/değişken faiz”, “kısa vade/uzun vade” ve “TL/yabancı para” dengesi hem kendi içinde, hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Şirketimizin bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

Döviz kuru riski

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

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

8.5. Genel Kurul

2024 Yılı Genel Kurul Toplantısı 29 Mayıs 2025 tarihinde yapılmıştır. 2024 yılı mali tabloları ile faaliyet raporunun görüşüldüğü toplantıda, Yönetim Kurulumuzun 02.05.2025 Tarih ve 2025/6 sayılı kararı gereği, Şirketimizin, 01.01.2024-31.12.2024 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın II-14.1 sayılı tebliği kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen uyulması zorunlu formata uygun olarak hazırlanan ve bağımsız denetçi denetiminden geçmiş olan Finansal Tablolarına göre, 2024 Yılı net dönem kârından geçmiş yıl zararları ve yasal yedek akçelerin ayrılmasından sonra kalan tutardan 3.500.000.000 TL'sinin birinci ve ikinci temettü olarak dağıtılması ve dağıtım sonrası kalan tutarın olağanüstü yedeklere aktarılmasına karar verilmiştir.

Genel kurula ilişkin toplantı tutanağı, hazır bulunanlar listesi ile diğer bilgi ve belgeler Kamuyu Aydınlatma Platformunda duyurulmuş olup Şirketimizin www.torunlargo.com.tr internet adresinde de yer almaktadır.

8.6. Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak diğer hususlar

Şirketimizin mali tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri: XI No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak Bağımsız Denetim Şirketi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir. Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Mart 2026 hesap dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

8.7. 31 Mart 2026 Faaliyet Dönemi Sonrasında Kamuya Açıklanan Önemli Olaylar

- **(14.04.2026)** Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kiran Mahallesi, 6480 Ada, 1 Parsel üzerindeki 37.000 m² yüzölçümlü taşınmazın tamamı 805.000.000 TL bedelle Samsun Büyükşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır. Söz konusu taşınmaz için değerlendirme firması 810.000.000 TL +KDV değer takdir etmiştir. Bahse konu taşınmaz üzerinde farklı markaları barındıran ve zengin bir kiracı karması ihtiva eden AVM ile konutların yer alacağı gayrimenkul projesi planlanmaktadır.
- **(04.05.2026)** İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 2200 Ada 1 Parsel, 2201 Ada 2 Parsel, 2202 Ada 1 Parsel, 2219 Ada 3 Parsel üzerindeki toplam 45.629,83 m² yüzölçümlü taşınmazların tamamı 1.197.822.529,58 TL + KDV bedelle İbn Haldun Üniversitesi (42.072,25 m²) ve Vetra Venture İnşaat Turizm Enerji A.Ş. (3.557,58 m²) kurumlarına satılmıştır. Değerleme raporunda sözkonusu taşınmazlar için 1.196.347.000 TL + KDV değer takdir edilmiştir.

8.8. İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler

Şirketimiz ekonomik gelişmeleri yakından takip ederek arazi ve/veya kira getirisi olan operasyonel varlık alımı fırsatlarını değerlendirmektedir.

8.9. Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler

Kurul Karar Organı'nın 23/01/2026 tarih ve 4/109 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru: 2026 YILI İÇİN BORSA ŞİRKETLERİNİN II-17.1 SAYILI KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ UYARINCA DAHİL OLDUKLARI GRUPLAR HAKKINDA DUYURU Kurulumuzun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (Tebliğ) uygulanmasına yönelik olarak yapılan değerlendirmede; Kurul Karar Organı'nın 16.01.2025 tarihli ve 3/76 sayılı Kararı uyarınca Tebliğ'in 5 inci maddesinin ikinci fıkrasının (a) ve (b) bentlerinde yer alan tutarların güncellenmesine ilişkin yapılan duyuru ile Tebliğ kapsamında, kurumsal yönetim ilkelerinden zorunlu olarak uygulanacak olanların belirlenmesi ve gözetiminde, payları Borsa İstanbul AŞ Yıldız Pazar, Ana Pazar ve Alt Pazar'da işlem gören halka açık ortaklıklar ile Kurul Karar Organı'nın i-SPK. II-17.6 (15.10.2020 tarihli ve 64/1284 sayılı) İlke Kararı uyarınca, fiili dolaşım oranının %5'in altına düşmesi nedeniyle payları Piyasa Öncesi İşlem Platformu'nda işlem gören ortaklıkların (Borsa Şirketleri), sistemik önemleri dikkate alınarak piyasa değerleri ve fiili dolaşımdaki paylarının piyasa değerleri esas alınmak suretiyle 2026 yılı itibarıyla dahil oldukları gruplar açıklanmıştır.

8.10. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

Şirketimizin bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle AR-GE faaliyeti bulunmamaktadır. Piyasa araştırması ve gerekli görülen diğer analizler profesyonel danışmanlık hizmeti veren kuruluşlar aracılığıyla yürütülmektedir.

8.11. Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Dönem içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

8.12. Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı

Dönem içerisinde çıkarılan sermaye piyasası aracı yoktur.

8.13. İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri Hakkında Bilgi

31 Mart 2026 kapanış fiyatı 85,40 TL olan hisse, dönemi 145,31 TL olan pay başına net aktif değerine göre %41 iskonto oranı ile kapatmıştır. Şirketimiz AVM odaklı bir GYO şirkettir. İstanbul, Ankara, Bursa, Antalya, Samsun, Muğla gibi nüfusun yoğun olduğu şehirlerde proje geliştirmeye odaklanması, düzenli nakit akışı sağlayan AVM'lerle ekonomik durgunluk zamanlarında nispeten korumacı bir yapıya bürünmesi, yüksek büyüme potansiyeli olan projeler yürütmesi, bu projeleri ağırlıklı olarak özkaynaklarla yapmaya çalışması şirketimizin en önemli rekabetçi avantajlarıdır.

9. 01 Ocak – 31 Mart 2026 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Bilgiler

9.1. Mali Tablolar Analizi

Raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Mart 2026 hesap dönemine ait konsolide mali tablolar aşağıdadır.

Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

| (000 TL) | 1.Ç 2025 | 1.Ç 2026 | Değişim |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Satışlar | 2,406,444 | 3,357,280 | 39.5% |
| Konut + Ofis | 20,117 | 522,576 | 2497.7% |
| AVM + Ofis kira | 1,874,283 | 2,457,192 | 31.1% |
| Ortak alan gelirleri + Diğer | 413,172 | 268,586 | -35.0% |
| Otel gelirleri | 98,872 | 108,926 | 10.2% |
| Satışların maliyeti | (781,484) | (747,972) | -4.3% |
| Konut + Ofis | (4,997) | (220,408) | 4310.8% |
| Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri | (50,707) | (54,239) | 7.0% |
| Ortak alan giderleri + Diğer | (656,391) | (398,920) | -39.2% |
| Otel giderleri | (69,389) | (74,405) | 7.2% |
| Brüt kâr | 1,624,960 | 2,609,308 | 60.6% |
| <i>Brüt marj</i> | <i>67.5%</i> | <i>77.7%</i> | <i>10.20 pp</i> |
| <i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i> | <i>75.2%</i> | <i>57.8%</i> | <i>-17.34 pp</i> |
| <i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i> | <i>69.1%</i> | <i>83.4%</i> | <i>14.29 pp</i> |
| <i>Brüt Kâr (Otel)</i> | <i>29.8%</i> | <i>31.7%</i> | <i>1.87 pp</i> |
| Faaliyet giderleri | (152,813) | (187,625) | 22.8% |
| Genel yönetim giderleri | (129,206) | (154,399) | 19.5% |
| Pazarlama ve Satış giderleri | (23,607) | (33,226) | 40.7% |
| Diğer gelir (gider) | (52,874) | 13,745 | AD |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları | 0 | 0 | AD |
| Esas faaliyet kârı | 1,419,273 | 2,435,428 | 71.6% |
| Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı | 1,419,273 | 2,435,428 | 71.6% |
| İştiraklerden temettü geliri | 0 | 103,596 | AD |
| VFÖK | 1,419,273 | 2,539,024 | 78.9% |
| <i>VFÖK marjı (%)</i> | <i>59.0%</i> | <i>75.6%</i> | <i>16.65 pp</i> |
| Amortisman | 38,556 | 31,020 | -19.5% |
| VAFÖK | 1,457,829 | 2,570,044 | 76.3% |
| <i>VAFÖK marjı (%)</i> | <i>60.6%</i> | <i>76.6%</i> | <i>15.97 pp</i> |
| İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç | 56,830 | (22,585) | AD |
| Net faiz geliri (gideri) | 1,632,881 | 1,390,714 | -14.8% |
| Kur farkı geliri (gideri) | 1,101,213 | 750,160 | -31.9% |
| Parasal (kayıp) / kazanç | (2,590,523) | (2,367,251) | -8.6% |
| Vergi öncesi kâr / zarar | 1,619,674 | 2,290,062 | 41.4% |
| Kurumlar vergisi gelir (gider) | (145,810) | (618,442) | 324.1% |
| Ertelenmiş vergi gideri | (483,067) | (45,017) | -90.7% |
| Net kâr / zarar | 990,797 | 1,626,603 | 64.2% |
| <i>Net kâr marjı (%)</i> | <i>41.2%</i> | <i>48.5%</i> | <i>7.28 pp</i> |
| Net kâr / zarar, ertelenmiş vergi gideri parasal kayıp / kazanç hariç | 4,064,387 | 4,038,871 | -0.6% |

Konsolide Finansal Durum Tablosu

| (000 TL) | 2025 | 2026/1.Ç | Değişim |
|--|--------------------|--------------------|--------------|
| Nakit ve nakit benzerleri | 16,834,593 | 17,725,547 | 5.3% |
| Finansal varlıklar | 4,725,718 | 92,555 | -98.0% |
| Ticari alacaklar + diğer alacaklar | 989,856 | 1,783,097 | 80.1% |
| Stoklar | 7,486,528 | 7,314,835 | -2.3% |
| Peşin ödenmiş giderler | 434,694 | 513,417 | 18.1% |
| Diğer dönen varlıklar | 17,941 | 125,275 | 598.3% |
| DÖNEN VARLIKLAR | 30,489,330 | 27,554,726 | -9.6% |
| Ticari alacaklar + diğer alacaklar | 92,610 | 110,840 | 19.7% |
| Finansal varlıklar | 13,273,411 | 13,020,406 | -1.9% |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar | 4,964,781 | 4,942,195 | -0.5% |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 118,487,878 | 127,902,759 | 7.9% |
| Stoklar | 0 | 0 | AD |
| Maddi duran varlıklar | 5,304,506 | 5,309,291 | 0.1% |
| Maddi olmayan duran varlıklar | 8,088 | 9,949 | 23.0% |
| Şerefiye | 0 | 7,836,501 | AD |
| Peşin ödenmiş giderler | 13,913 | 3,119 | -77.6% |
| DURAN VARLIKLAR | 142,145,187 | 159,135,060 | 12.0% |
| TOPLAM VARLIKLAR | 172,634,517 | 186,689,786 | 8.1% |
| Kısa vadeli borçlanmalar | 0 | 0 | AD |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 701,112 | 1,803,090 | 157.2% |
| Ticari borçlar | 329,818 | 611,351 | 85.4% |
| Diğer borçlar | 57,433 | 79,810 | 39.0% |
| Ertelenmiş gelirler | 1,501,941 | 2,350,421 | 56.5% |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 1,852,341 | 2,082,556 | 12.4% |
| KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | 4,442,645 | 6,927,228 | 55.9% |
| Uzun vadeli borçlanmalar | 136,040 | 10,213,095 | 7407.4% |
| Ticari borçlar | 88,679 | 15,136 | -82.9% |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar | 10,108 | 9,726 | -3.8% |
| Ertelenmiş gelirler | 322 | 322 | 0.0% |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü | 24,273,760 | 24,214,713 | -0.2% |
| UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | 24,508,909 | 34,452,992 | 40.6% |
| Ödenmiş sermaye | 1,000,000 | 1,000,000 | 0.0% |
| Sermaye düzeltme farkları | 15,471,243 | 15,471,243 | 0.0% |
| Pay ihraç primleri | 530,400 | 530,400 | 0.0% |
| Birikmiş diğer kapsamlı gelir | 979,929 | 979,929 | 0.0% |
| Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 2,309,812 | 2,309,812 | 0.0% |
| Geri alınmış paylar (-) | -68,566 | -68,566 | 0.0% |
| Geçmiş yıllar kârları | 114,953,960 | 123,460,145 | 7.4% |
| Net dönem kârı / zararı | 8,506,185 | 1,626,603 | -80.9% |
| ÖZKAYNAKLAR | 143,682,963 | 145,309,566 | 1.1% |
| TOPLAM KAYNAKLAR | 172,634,517 | 186,689,786 | 8.1% |

31.12.2025 tarihinde 172.635 milyon TL olan aktif toplamımız, 31.03.2026 tarihi itibarıyla %8,1 oranında artarak 186.690 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %78, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %22'dir.

Şirket aktiflerinin %78'ini yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel), %17'sini nakit, nakit benzeri ve finansal varlıklar oluşturmaktadır.

Şirketin nakit ve finansal yatırımlarının toplamı 31.03.2026 itibarıyla 30.839 milyon TL seviyesindedir.

Satış vaadi sözleşmeleri ve diğer işlemler karşılığında 800 milyon TL alacak senedi alınmıştır.

Toplam stoklar 5. Levent 2.Etap projesinde hızlanan teslimler nedeniyle yılsonuna göre %2,3 azalarak 7.315 milyon TL'ye gerilemiştir. Stokların 4.236 milyon TL'si Torun Center, 1.676 milyon TL'si 5.Levent 2.Etap; 1.246 milyon TL'si Mall of İstanbul High Residence ve bakiye 157 milyon TL ise diğer projelerden oluşmaktadır.

Şirketimiz 2026 yılının ilk 3 ayında 75 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.

| Yatırım Harcamaları | (01.01.2026 - 31.03.2026) / (Bin TL) |
|----------------------|--------------------------------------|
| Paşabahçe Projesi | 14,171 |
| Karaköy Otel Projesi | 608 |
| 5. Levent 2.Etap | 0 |
| Torun Center | 44,369 |
| Diğer | 15,957 |
| TOPLAM | 75,105 |

Pasif tarafında ise en ağırlıklı kalem 12 milyon TL ile finansal borçlardır (banka kredileri). Bunun %85'i uzun vadeli kredilerdir. Banka borçlarının %96'sı Euro, %4'ü TL cinsindedir. USD döviz cinsi banka kredisi kalmamıştır.

31.03.2026 itibarıyla ağırlıklı ortalama TL kredi maliyeti %48,10'dur. Şirketimizin net nakit fazlası 18.822 milyon TL'dir. Net döviz pozisyonu fazlalığı 31.03.2026'da 1.014 milyon TL'dir (230 milyon Euro yükümlülük, 287 milyon USD varlık).

Şirketin özkaynakları yılsonuna göre %1,1 artarak 145.310 milyon TL'ye yükselmiştir.

Gelir tablosu tarafında satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %39,5 artarak 3.357 milyon TL'ye yükselmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %73'ü kira gelirleridir. AVM ve ofis kira gelirleri, geçen yılın aynı dönemine göre %31,1 artmıştır. Ayrıca, portföyümüzde yer alan AVM'lerdeki mağaza cirolarında 2026 yılının ilk 3 ayında geçen yılın aynı dönemine göre birebirde %35,1 artış olmuştur.

| | Ziyaretçi Sayısı | | |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| | 1.Ç 2025 | 1.Ç 2026 | Değişim |
| Zafer Plaza | 2,452,525 | 2,709,187 | 10.5% |
| Deepo Outlet | 1,048,308 | 1,083,144 | 3.3% |
| Korupark | 3,004,274 | 3,047,297 | 1.4% |
| Torium | 2,641,612 | 2,922,422 | 10.6% |
| Mall of İstanbul | 4,204,299 | 4,642,465 | 10.4% |
| Mall of Antalya | 874,468 | 902,243 | 3.2% |
| TOPLAM | 14,225,486 | 15,306,758 | 7.6% |

| | Ciro (TL) | | |
|------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|
| | 1.Ç 2025 | 1.Ç 2026 | Değişim |
| Zafer Plaza | 662,718,924 | 902,558,758 | 36.2% |
| Deepo Outlet | 640,023,620 | 796,151,664 | 24.4% |
| Korupark | 3,143,679,977 | 4,261,964,420 | 35.6% |
| Torium | 1,227,897,713 | 1,640,355,856 | 33.6% |
| Mall of İstanbul | 5,670,960,269 | 7,673,441,611 | 35.3% |
| Mall of Antalya | 1,145,851,426 | 1,603,242,550 | 39.9% |
| TOPLAM | 12,491,131,929 | 16,877,714,860 | 35.1% |

Şirketimiz 2025 yılının ilk 3 ayında %67,5 brüt marjla çalışırken, 2026 yılının ilk 3 ayında ise %77,7 brüt marjla çalışmıştır. 2026 yılının ilk 3 ayında konut ve ofis satışlarının ortalama brüt kâr marjı %57,8; AVM ve ofis kira gelirlerinde ise %83,4'tür. Şirketimizin faaliyet giderleri (pazarlama ve genel yönetim giderleri), geçmiş yılın aynı dönemine göre %22,8 artarak 188 milyon TL olmuştur.

İştirakimiz Netsel Marina'dan 2025 mali yılında ilişkin olarak toplam 104 milyon TL temettü geliri tahsil edilmiştir.

Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 2.570 milyon TL, VAFÖK marjı ise %76,6'dır.

2025 yılsonunda 33.997 milyon TL olan net nakit fazlamız 2026 yılının ilk 3 ayında, Forum Mersin ve Forum Kayseri AVM'lerin satın alımları sebebiyle 18.822 milyon TL gerilemiştir. Ayrıca, bu dönemde 1.391 milyon TL net faiz geliri elde edilmiştir.

Enflasyon muhasebesi uygulamaları neticesinde hesaplanan parasal kayıp 2.367 milyon TL ve 45 milyon TL tutarındaki ertelenmiş vergi gideri olmak üzere toplam 2.412 milyon TL değerleme kaynaklı gider oluşmuştur.

Netice itibarıyla, kira gelirlerindeki istikrarlı artış ve net nakit fazlasının oluşturduğu faiz gelirlerinin katkısıyla şirketimiz 2026 yılının ilk 3 ayında 1.627 milyon TL kâr elde etmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.03.2026 TARİHLİ PORTFÖYÜ HAKKINDA BİLGİLER

BİNALAR:

- Zafer Plaza Alışveriş ve Yaşam Merkezi (Bursa / Osmangazi)
- Korupark AVM (Bursa / Emek, Osmangazi)
- Torium AVM (İstanbul / Esenyurt)
- Deepo Outlet Center (Antalya)
- Mall of Antalya (Antalya)
- Forum Mersin AVM (Mersin)*
- Forum Kayseri AVM (Kayseri)*
- Korupark 1.,2.,3.Etap Konut Projesi (Bursa / Osmangazi-Emek)
- Torium Evleri (İstanbul / Esenyurt)
- Torium Yurt (İstanbul)
- Mall of İstanbul AVM (İstanbul / Başakşehir)
- Mall of İstanbul Ofis ve Konut (İstanbul / Başakşehir)
- Torun Center - Konut (İstanbul / Mecidiyeköy)

- Torun Center - Ofis ve Ticari Alanlar (İstanbul / Mecidiyeköy)
- 5. Levent 1.Etap – Konut + Ticari Alanlar (İstanbul / Alibeyköy)
- Mall of İstanbul 2.Etap – Hilton Mall of İstanbul Otel-Kongre Merkezi (İstanbul / Başakşehir İkitelli)
- Mall of İstanbul 2.Etap – High Residence (İstanbul / Başakşehir İkitelli)
- Mall of İstanbul 2.Etap – Ofis ve Ticari Alanlar (İstanbul / Başakşehir İkitelli)

GAYRİMENKUL PROJELERİ:

- 5. Levent 2.Etap Projesi (İstanbul)
- Paşabahçe Projesi (İstanbul)
- Karaköy Otel Projesi (İstanbul)

ARSA VE ARAZİLER:

- Kayabaşı Arsalar (İstanbul)
- Kepez Arsası (Antalya)
- Mall of İstanbul 3. Etap (İstanbul)

İŞTİRAKLER:

- Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%14,83 hissesi) (Ankara)
- Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (%44,60 hissesi) (Muğla)
- TTA. Gayrimenkul Yat. ve Yönetim A.Ş. (%40 hissesi) (Samsun)
- TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. (%100 hissesi) (İstanbul)

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI:

TL ve yabancı para mevduat ve Eurobond'dan oluşmaktadır.

31.03.2026 Torunlar GYO Portföy Tablosu (000 TL)

| | 31.12.2025 | | 31.03.2026 | | |
|--|-------------------------|--|-------------------------|--|----------------|
| GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR | Ekspertiz Değeri | Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı % | Ekspertiz Değeri | Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı % | Değişim |
| Arsalar ve Araziler | 2,645,837 | 2.0% | 2,645,837 | 1.8% | 0.0% |
| İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı Arsası (45.629,83 m ²) | 1,196,347 | 0.9% | 1,196,347 | 0.8% | 0.0% |
| Mall of İstanbul Projesi 3. Faz (12.131,79 m ²) | 527,730 | 0.4% | 527,730 | 0.4% | 0.0% |
| Antalya Kepez Arsalar - Antalya - (50.292,59 m ²) | 921,760 | 0.7% | 921,760 | 0.6% | 0.0% |
| Binalar | 107,113,980 | 82.1% | 124,944,253 | 84.2% | 16.6% |
| Zafer Plaza AVM - Bursa (%72,26 hisse) | 2,401,700 | 1.8% | 2,401,700 | 1.6% | 0.0% |
| Korupark AVM - Bursa | 17,167,500 | 13.2% | 17,167,500 | 11.6% | 0.0% |
| Torium AVM - İstanbul | 4,764,700 | 3.7% | 4,764,700 | 3.2% | 0.0% |
| Deepo Outlet Center AVM - Antalya | 5,516,000 | 4.2% | 5,516,000 | 3.7% | 0.0% |
| Mall of Antalya - Antalya | 8,587,800 | 6.6% | 8,587,800 | 5.8% | 0.0% |
| Forum Mersin AVM - Mersin* | 0 | 0.0% | 11,175,223 | 7.5% | #SAYI/0! |
| Forum Kayseri AVM - Kayseri* | 0 | 0.0% | 6,655,050 | 4.5% | #SAYI/0! |
| Korupark 1., 2. ve 3. Etap - Bursa - 5 adet işyeri + muhtelif adette otopark | 233,480 | 0.2% | 233,480 | 0.2% | 0.0% |
| Torium Evleri - İstanbul - 2 daire | 9,560 | 0.0% | 9,560 | 0.0% | 0.0% |
| Torium Yurt (2 adet) | 520,500 | 0.4% | 520,500 | 0.4% | 0.0% |
| Mall of İstanbul AVM - İstanbul | 39,331,200 | 30.1% | 39,331,200 | 26.5% | 0.0% |
| Mall of İstanbul - 2 daire, 2 adet ofis, 12 adet ticari ünite - İstanbul | 346,570 | 0.3% | 346,570 | 0.2% | 0.0% |
| Torun Center Projesi - Satılabilir konut (276 adet konut; 45.715,13 m ²) - İstanbul | 9,337,670 | 7.2% | 9,337,670 | 6.3% | 0.0% |
| Torun Center Projesi - Kiralanabilir ofis ve ticari alan (45.615,67 m ²) - İstanbul | 10,294,440 | 7.9% | 10,294,440 | 6.9% | 0.0% |
| 5. Levent Projesi - İstanbul - 8 daire + 50 ticari ünite | 1,033,300 | 0.8% | 1,033,300 | 0.7% | 0.0% |
| Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - High Residence (Satılabilir konut - 8.250,33 m ²) - İstanbul | 715,200 | 0.5% | 715,200 | 0.5% | 0.0% |
| Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - MOİ Hilton Otel - Kongre Merkezi - (Otel odası: 199) İstanbul | 4,799,240 | 3.7% | 4,799,240 | 3.2% | 0.0% |
| Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - Ofis - Ticari Alan - (Brüt kiralanabilir alan - 12.503,53 m ²) İstanbul | 2,055,120 | 1.6% | 2,055,120 | 1.4% | 0.0% |
| Gayrimenkul Projeleri | 15,913,335 | 12.2% | 15,913,335 | 10.7% | 0.0% |
| İstanbul Paşabahçe Projesi (70.644,88 m ²) | 7,534,030 | 5.8% | 7,534,030 | 5.1% | 0.0% |
| Karaköy Otel Projesi - İstanbul | 2,120,093 | 1.6% | 2,120,093 | 1.4% | 0.0% |
| 5. Levent Projesi 2.Etap - Satılabilir konut (268 adet konut; 44.721,86 m ²), ticari alan (20 adet; 3.720,75 m ²) - İstanbul | 6,259,212 | 4.8% | 6,259,212 | 4.2% | 0.0% |
| ANA ŞİRKET GAYRİMENKULLER TOPLAMI | 125,673,152 | 96.3% | 143,503,425 | 96.7% | 14.2% |
| İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLERİ | Ekspertiz Değeri | Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı % | Ekspertiz Değeri | Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı % | Değişim |
| ANKAmall + CPAnkara Otel - Yeni Gimat GYO A.Ş. (%14,83 hisse) - Ankara | 3,018,454 | 2.3% | 3,018,454 | 2.0% | 0.0% |
| Netsel Marina - Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (%44,60 hisse) - Muğla | 1,413,100 | 1.1% | 1,413,100 | 1.0% | 0.0% |
| Bulvar Samsun AVM - TTA.Gay.Yat. ve Yönetim A.Ş. (%40 hisse) - Samsun | 418,760 | 0.3% | 418,760 | 0.3% | 0.0% |
| İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLER TOPLAMI | 4,850,314 | 3.7% | 4,850,314 | 3.3% | 0.0% |
| TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ* | 130,523,466 | 100.0% | 148,353,739 | 100.0% | 13.7% |
| PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI | 31.12.2025 | Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı % | 31.03.2026 | Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı % | Değişim |
| Vadeli/Vadesiz (Döviz Mevduatı + YP Sermaye Piyasası Ürünleri) | 18,643,842 | 11% | 13,009,382 | 7% | -30.2% |
| Vadeli/Vadesiz (TL Mevduatı + TL Sermaye Piyasası Ürünleri) | 16,189,880 | 10% | 17,829,126 | 10% | 10.1% |
| TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI | 34,833,722 | 21% | 30,838,508 | 17% | -11.5% |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | 165,357,188 | 100% | 179,192,247 | 100% | 8.4% |
| Diğer Varlıklar (Yükümlülükler) | 7,277,329 | | 7,497,539 | | AD |
| BORÇLAR | 28,951,554 | | 41,380,220 | | 42.9% |
| NET AKTİF DEĞER | 143,682,963 | | 145,309,566 | | 1.1% |
| HİSSE SAYISI | 1,000,000,000 | | 1,000,000,000 | | 0.0% |
| HİSSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER | 143.68 | | 145.31 | | 1.1% |
| KAPANIŞ HİSSE FİYATI | 74.00 | | 85.40 | | 15.4% |

*Hisse satın alım değerleri 31.03.2026 T.C. Merkez Bankası Euro döviz alış kuru TL karşılığıdır. Ekspertiz değerleri 30.06.2026 döneminde paylaşılabacaktır.

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

| AVM + OFİS | AÇILIŞ TARİHİ | EKSPERTİZ TARİHİ | EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL) | DAĞILIMI (%) |
|----------------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Zafer Plaza | 1999 | 31.12.2025 | 2,401,700 | 3 |
| Korupark AVM | 2007 | 31.12.2025 | 17,167,500 | 19 |
| Torium AVM | 2010 | 31.12.2025 | 4,764,700 | 5 |
| Deepo Outlet Center | 2004 | 31.12.2025 | 5,516,000 | 6 |
| Mall of Antalya AVM | 2017 | 31.12.2025 | 8,587,800 | 10 |
| Mall of İstanbul AVM | 2014 | 31.12.2025 | 39,331,200 | 45 |
| Torun Center Ofis ve Ticari Alan | 2017 | 31.12.2025 | 10,294,440 | 12 |
| TOPLAM | | | 88,063,340 | 100 |

31.03.2026 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (AVM ve ofis) 2.457 milyon TL'dir.

Projeler:

| PROJELER | BAŞLANGIÇ TARİHİ | EKSPERTİZ TARİHİ | EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL) | DAĞILIMI (%) |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Paşabahçe Villa + Otel Projesi | 2017 | 31.12.2025 | 7,534,030 | 47 |
| Karaköy Oteli | 2019 | 31.12.2025 | 2,120,093 | 13 |
| 5.Levent projesi 2.Etap | 2022 | 31.12.2025 | 6,259,212 | 39 |
| TOPLAM | | | 15,913,335 | 100 |

Arsalar:

| ARSALAR | ALİŞ TARİHİ | EKSPERTİZ TARİHİ | EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL) | DAĞILIMI (%) |
|---------------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Kayabaşı, Başakşehir, İstanbul | 2008 | 31.12.2025 | 1,196,347 | 45 |
| Mall of İstanbul Projesi 3. Faz | 2018 | 31.12.2025 | 527,730 | 20 |
| Kepez, Antalya | 2018 | 31.12.2025 | 921,760 | 35 |
| TOPLAM | | | 2,645,837 | 100 |

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Şirketin konsolide finansal tablosuna göre 30.839 milyon TL büyüklüğünde para ve sermaye piyasası aracı bulunmaktadır.

9.2. Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği

Yatırım teşviklerden faydalanmaya devam ettiğimiz yatırım indirimimiz bulunmamaktadır.

9.3. İşletmenin üretim birimlerinin nitelikleri, kapasite kullanım oranları ve bunlardaki gelişmeler, genel kapasite kullanım oranı, faaliyet konusu mal ve hizmet üretimindeki gelişmeler, miktar, kalite, sürüm ve fiyatların geçmiş dönem rakamlarıyla karşılaştırmalarını içeren açıklamalar

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Mart 2026 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

9.4. Faaliyet konusu mal ve hizmetlerin fiyatları, satış hasılatları, satış koşulları ve bunlarda yıl içinde görülen gelişmeler, randıman ve prodüktivite katsayılarındaki gelişmeler, geçmiş yıllara göre bunlardaki önemli değişikliklerin nedenleri

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Mart 2026 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

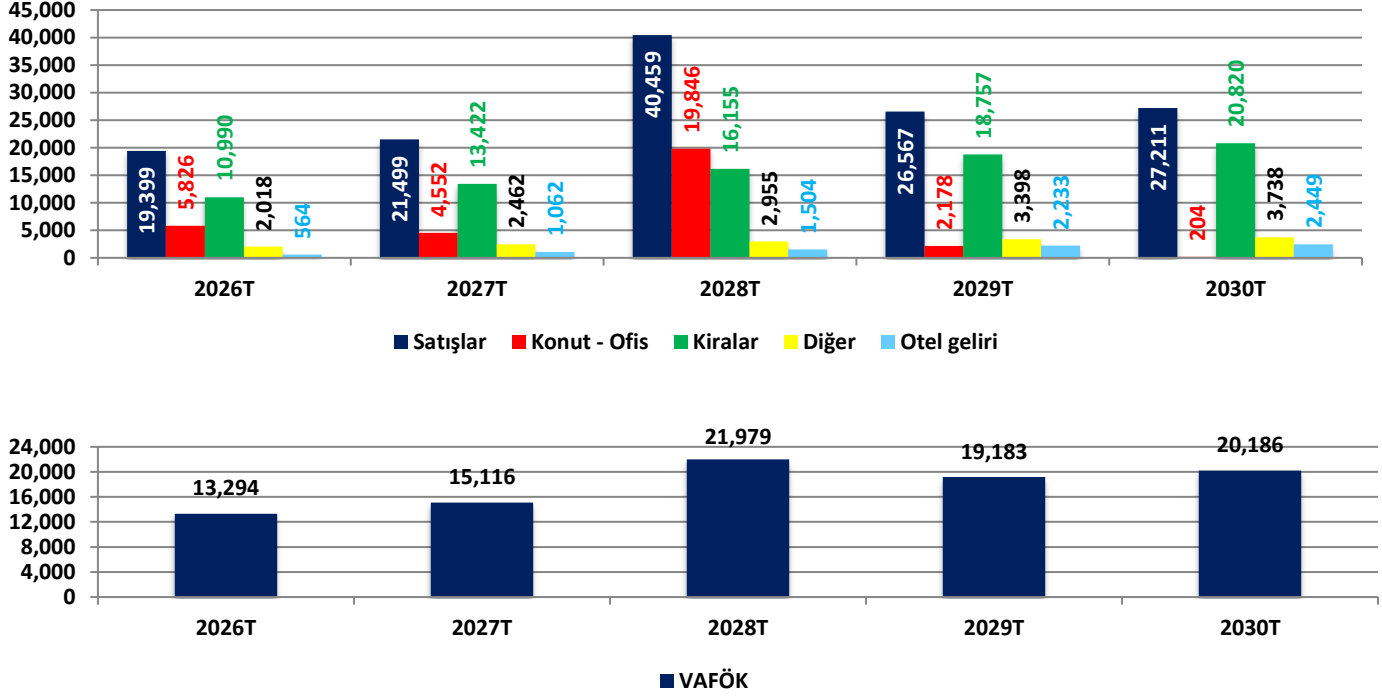
9.5. Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel finansal oranlar

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Mart 2026 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

| TORUNLAR GYO A.Ş. / FİNANSAL ORANLAR | 31.12.2025 | 31.03.2026 |
|---|-------------------|-------------------|
| CARİ ORAN (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER) | | |
| TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR | 30,489,330 | 27,554,726 |
| TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | 4,442,645 | 6,927,228 |
| CARİ ORAN | 686.29% | 397.77% |
| ASİT - TEST ORANI (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER) | | |
| TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR | 23,002,802 | 20,239,891 |
| TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | 4,442,645 | 6,927,228 |
| ASİT - TEST ORANI | 517.77% | 292.18% |
| NAKİT ORANI (HAZIR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER) | | |
| HAZIR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER | 34,833,722 | 30,838,508 |
| TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | 4,442,645 | 6,927,228 |
| NAKİT ORANI | 784.08% | 445.18% |
| BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM ÖZKAYNAKLAR) | | |
| BORÇLAR TOPLAMI | 28,951,554 | 41,380,220 |
| TOPLAM ÖZKAYNAKLAR | 143,682,963 | 145,309,566 |
| BORÇLANMA ORANI | 20.15% | 28.48% |
| KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI (TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER / BORÇLAR TOPLAMI) | | |
| TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | 4,442,645 | 6,927,228 |
| BORÇLAR TOPLAMI | 28,951,554 | 41,380,220 |
| KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI | 15.35% | 16.74% |
| KALDIRAÇ ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM KAYNAKLAR) | | |
| BORÇLAR TOPLAMI | 28,951,554 | 41,380,220 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | 172,634,517 | 186,689,786 |
| KALDIRAÇ ORANI | 16.77% | 22.17% |
| ÖZKAYNAKLARIN TOPLAM KAYNAKLARA ORANI (TOPLAM ÖZKAYNAKLAR / TOPLAM KAYNAKLAR) | | |
| TOPLAM ÖZKAYNAKLAR | 143,682,963 | 145,309,566 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | 172,634,517 | 186,689,786 |
| ÖZKAYNAKLARIN / TOPLAM KAYNAKLARA ORANI | 83.23% | 77.83% |

10. Diğer

10.1. İşletmenin uzun vadeli satış ve kâr tahminleri (Milyon TL)



10.2. İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

Şirketimiz özkaynak ve yabancı kaynak dengesine dikkat ederek yatırımlarına devam etmektedir.

10.3. Üst yönetimde yıl içinde yapılan değişiklikler ve halen görev başında bulunanların adı, soyadı ve mesleki tecrübesi ve sağlanan faydalar

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri daha önce verilmiştir. Üst yönetime 2026 yılının ilk 3 ayında ücret ve prim toplamı olarak 4,3 milyon TL'dir.

10.4. Personel ve işçi hareketleri, toplu sözleşme uygulamaları, personel ve işçiye sağlanan hak ve menfaatler

31.03.2026 itibarıyla şirketimizin çalışan personel sayısı 194'tür. İş Kanunu'na tabi sendikası çalışanlarımız vardır. Toplu sözleşme mevcut değildir. Aylık ücretinden başka sağlanan hak ve menfaat bulunmamaktadır.

10.5. Yıl içinde yapılan bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalar hakkında bilgiler

Esas Sözleşme'nin 6. Maddesine göre Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalmak kaydıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara bağış yapabilir.

10.6. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi

Şirketin bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları hariç, genel merkezi dışında şubeleri ve çalışanı bulunmamaktadır.

10.7. Ortaklık portföyündeki varlık ve haklara ilişkin hizmet veren danışman şirket, işletmeciler şirketi, gayrimenkul değerlendirme şirketi ve saklama kuruluşuna ilişkin bilgiler

Bursa / Korupark AVM, İstanbul / Torium AVM, Mall of İstanbul AVM ve Antalya / Deepo Outlet, Mall of Antalya AVM - İşletmeciler Şirketi

| UNVANI | TORUN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM ve YÖNETİM A.Ş. |
|-------------------------------------|---|
| Sermayesi | 100.000 TL |
| Ortaklık Yapısı | Sermayedeki Payı (%) |
| 1-Aziz TORUN | %46 |
| 2- Mehmet TORUN | %49 |
| 3-Diğer | %5 |
| Faaliyet Konusu | Alışveriş merkezi işletmeciliği |
| Yapılan Sözleşmenin Tarih ve Süresi | 01.06.2010 |
| Hizmet Kapsamı | Bursa / Korupark AVM, İstanbul / Torium AVM, Mall of İstanbul AVM ve Antalya / Deepo Outlet, Mall of Antalya AVM'ne verilen yönetim hizmeti. |
| Ödenen Ücret | Alışveriş merkezi kiracılarına kesilmiş olan aylık TL bazındaki KDV hariç sabit kira, ciro kirası, ATM kirası, depo kirası ve GSM/Baz istasyonu kirası toplamı üzerinden %2 hizmet bedeli ödenmektedir. |

Bursa / Zafer Plaza AVM - İşletmecisi Şirket

| | |
|-------------------------------------|--|
| UNVANI | ZAFER PLAZA İŞLETMECİLİK A.Ş. |
| Sermayesi | 50.000 TL |
| Ortaklık Yapısı | Sermayedeki Payı (%) |
| 1-Aziz TORUN | %44,50 |
| 2- Mehmet TORUN | %39,50 |
| 3-Diğer | %16,00 |
| Faaliyet Konusu | Alışveriş merkezi işletmeciliği |
| Yapılan Sözleşmenin Tarih ve Süresi | 08.10.2014 - 08.10.2019 |
| Hizmet Kapsamı | Alışveriş merkezi kiralanabilir alanların kiralanması, kiracı kiralayan ilişkileri olan ve olması muhtemel etkinlik alanlarının, otoparkın kiralanması, işletilmesi, makine, teçhizat bakım, onarım işlerinin yapılması, yaptırılması, ortak alanlar ile bir bütün olarak yönetimi ve işletilmesi, |
| Ödenen Ücret | İşletmecisi Şirket m ² bazında kira bedelini sözleşmeye bağlı olarak Torunlar GYO'ya ödemektedir. İşletmecisi şirkete personel, idare ve sair masraflar haricinde ödeme yapılmamaktadır. |

Şirketimiz,

- gayrimenkul değerlendirme hizmetini Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den,
- tam tasdik hizmetini Ölçü Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'den,
- bağımsız denetim hizmetini PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den

almakta olup, söz konusu şirketlerle herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

10.8. Ortaklık hisse senedi performansına ilişkin bilgiler

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Ortaklık hisse senetlerinin 31.03.2026 itibarıyla BİST son seans kapanış fiyatı 85,40 TL'dir.

Şirketimizin 31.12.2025 tarihli konsolide mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 186.690 milyon TL, toplam özsermayesi (net aktif) 145.310 milyon TL, 1.000.000.000 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 145,31 TL'dir.

| | 31.03.2025 | 31.03.2026 | Değişim |
|-------------------|--------------|--------------|---------------|
| BİST 100 (XU 100) | 9,659.48 | 12,790.98 | 32.42% |
| BİST GYO (XGMYO) | 3,666.92 | 6,409.83 | 74.80% |
| TRGYO | 60.70 | 85.40 | 40.69% |

31 Mart 2026 itibarıyla BİST 100 Endeksi 12.790,986 Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) ise 6.409,83 seviyesindedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre Türk Lirası bazında; BİST Ulusal 100 Endeksi %32,42; BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %74,80; Torunlar GYO hisse senedi ise %40,69 oranında değer kazanmıştır.

10.9. Ortaklığın portföy sınırlamaları kontrolleri

Burada yer alan bilgiler, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan SPK II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan III-48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Söz konusu düzenlemelere uyumlu olarak, aktifimizin %78’lik kısmı gayrimenkul ve iştiraklerden, %17’lik kısmı para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır. Bu düzenlemeler çerçevesinde, şirketimiz %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmekte olup, 31.03.2026 tarihi itibarıyla portföyümüzde tebliğde yer alan söz konusu sınırlamalara aykırı bir varlık yatırımımızın bulunmadığını göstermektedir.

10.10. Ortaklık hakkındaki diğer bilgiler

Faaliyet yılının sona ermesinden sonra raporun hazırlandığı tarihe kadar şirkette, ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikte bir olay meydana gelmemiştir.