

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

**31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR**

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLİ ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 31 Mart 2026	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		26.462.868	30.526.325
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	17.499.723	16.801.357
Finansal Yatırımlar	11	92.555	4.725.718
Ticari Alacaklar		1.108.188	1.069.996
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8,19	33.581	40.816
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	1.074.607	1.029.180
Diğer Alacaklar		11.770	13.167
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		11.770	13.167
Stoklar	10	7.308.511	7.479.596
Peşin Ödenmiş Giderler	7	432.150	433.837
Diğer Dönen Varlıklar		9.971	2.654
Duran Varlıklar		161.168.027	142.161.316
Ticari Alacaklar		110.840	92.610
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	110.840	92.610
Finansal Yatırımlar	11	13.020.406	13.273.411
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	4.942.196	4.964.781
Bağlı Ortaklıklar		19.120.825	1.658
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	123.915.050	123.769.072
Maddi Duran Varlıklar		50.926	52.704
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		4.707	3.675
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		4.707	3.675
Peşin Ödenmiş Giderler	7	3.077	3.405
Toplam Varlıklar		187.630.895	172.687.641

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLİ ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 31 Mart 2026	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		7.806.223	4.460.544
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	1.803.090	701.112
Ticari Borçlar		1.797.479	392.506
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8,19	1.370.949	160.439
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	8	426.530	232.067
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		14.675	11.129
Diğer Borçlar		76.397	57.342
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		76.397	57.342
Ertelenmiş Gelirler	7	2.306.315	1.477.689
Kısa Vadeli Karşılıklar		50.985	56.259
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		50.985	56.259
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		1.610.409	1.597.334
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		146.873	167.173
Uzun Vadeli Yükümlülükler		33.976.816	24.088.938
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	10.213.095	136.040
Ticari Borçlar		15.136	88.679
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8,19	15.136	88.679
Ertelenmiş Gelirler	7	322	321
Uzun Vadeli Karşılıklar		9.724	10.108
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		9.724	10.108
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	21	23.738.539	23.853.790
ÖZKAYNAKLAR		145.847.856	144.138.159
Ödenmiş Sermaye	13	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	13	15.471.241	15.471.241
Geri Ödenmiş Paylar (-)		(68.566)	(68.566)
Paylara İlişkin Primler		530.400	530.400
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.309.483	2.309.483
Geçmiş Yıllar Karları		124.895.601	117.029.650
Dönem Net Karı		1.709.697	7.865.951
TOPLAM KAYNAKLAR		187.630.895	172.687.641

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 VE 2025 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak-31 Mart 2026	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak-31 Mart 2025
Hasılat	14	2.871.046	2.313.626
Satışların Maliyeti (-)	14	(605.921)	(712.095)
BRÜT KAR		2.265.125	1.601.531
Genel Yönetim Giderleri (-)	15	(100.760)	(84.911)
Pazarlama Giderleri (-)	15	(25.553)	(16.582)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	79.152	40.394
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	16	(63.490)	(92.026)
ESAS FAALİYET KARI		2.154.474	1.448.406
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/ Paylar	3	81.011	56.830
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		2.235.485	1.505.236
Finanman Gelirleri	17	2.223.472	2.883.844
Finansman Giderleri (-)	17	(92.050)	(148.667)
Parasal Kayıp	25	(2.232.669)	(2.590.155)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		2.134.238	1.650.258
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/(Geliri)			
Dönem Vergi Gideri		(539.792)	(145.786)
Ertelenmiş Vergi Gideri/(Geliri)	21	115.251	(483.067)
DÖNEM NET KARI		1.709.697	1.021.405
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	18	1,71	1,02
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.709.697	1.021.405

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 VE 2025 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2025								
itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	15.471.241	(68.566)	530.400	2.309.483	109.933.745	11.959.950	141.136.253
Transferler	-	-	-	-	-	11.959.950	(11.959.950)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	1.021.405	1.021.405
31 Mart 2025								
itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	15.471.241	(68.566)	530.400	2.309.483	121.893.695	1.021.405	142.157.658
1 Ocak 2026								
itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	15.471.241	(68.566)	530.400	2.309.483	117.029.650	7.865.951	144.138.159
Transferler	-	-	-	-	-	7.865.951	(7.865.951)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	1.709.697	1.709.697
31 Mart 2026								
itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	15.471.241	(68.566)	530.400	2.309.483	124.895.601	1.709.697	145.847.856

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 VE 2025 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak - 31 Mart 2026	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak - 31 Mart 2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIMLARI		9.880.770	936.832
Dönem Karı		1.709.697	990.797
Net dönem karı mutabakatı için düzeltmeler:		1.535.871	882.093
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		2.609	38.556
Alacaklarda değer düşüklüğü	8	-	9.412
Kur farkı ile ilgili düzeltmeler		62.765	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(2.112)	567
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(92.050)	(1.632.882)
Vergi geliri/(gideri) ile ilgili düzeltmeler	21	424.541	628.877
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(81.011)	(56.831)
Parasal kayıp/ kazanç		1.221.129	1.894.394
Net işletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		6.635.202	(936.058)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		254.402	(391)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		4.633.163	(1.532.013)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış / (azalış)		2.016	(263.869)
Stoklardaki azalış		171.085	(101.402)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artışla ilgili düzeltmeler		(554.334)	142.040
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		1.331.430	(96.541)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(50.242)	(223.249)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		828.627	1.132.478
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		19.055	6.889
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		9.880.770	936.832
B. Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(19.162.054)	(67.050)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından satımından kaynaklanan kaynaklanan nakit girişleri/(çıkışları)		(3.290)	(1.284)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından satımından kaynaklanan nakit girişleri/(çıkışları)	9	(145.978)	(65.766)
Bağlı ortaklık satın alım etkisi		(19.116.382)	-
İştiraklerden temettü geliri		103.596	-
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları:		11.518.325	1.141.495
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	11.662.644	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(231.943)	(373.884)
Alman faiz		-	1.784.205
Ödenen faiz		87.624	(268.826)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Azalış		2.237.041	2.011.277
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5	16.380.162	13.950.874
Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		(1.491.784)	(1.245.946)
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5	17.125.419	14.716.205

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Torunlar GYO" veya "Şirket"). Şirket, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 52'dir (31 Aralık 2025: 55) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 13).

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

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

Torunlar GYO A.Ş. 12 Mart 2020 tarihi itibarıyla TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin ("TRN") hisselerinin %100'ünü satın almıştır. Bu sebeple 31 Aralık 2020 tarihinden itibaren finansal tablolar konsolide olarak hazırlanmıştır. TRN'nin esas faaliyet alanı ve Grup'un iştirak oranları aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyette bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	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	-

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Torunlar GYO'nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 31 Mart 2026 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

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

TTA

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar (Devamı)

Ağustos 2011'de Turkmall Gayrimenkul Geliştirme Yönetim ve Yatırım A.Ş. 'ye ait olan 450.000 adet ve 450.000 TL nominal bedelli hisse senedi ile Ahmet Demir'e ait olan 50.000 adet ve 50.000 TL nominal bedelli hisse senedini Anatterra 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 Anatterra Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. şeklindedir. TTA Bulvar Samsun AVM projesinin inşaatına 2011 yılında başlamış olup; 2012 Temmuz ayında AVM açılmıştır.

Bağlı ortaklık

TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.

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

Forum Mersin Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Şirket, 30 Ocak 2026 tarihinde nominal beher değeri 1 TL olan, 131.046.013 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. Şirket, Forum Mersin Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'yi finansal tablolara 100% oranında yansıtmıştır. 71.500 m2 kiralanabilir alana sahip Forum Mersin'de ulusal ve uluslararası markaların bulunduğu 269 ünite yer almaktadır.

Forum Kayseri Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Şirket, 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. Şirket, Forum Kayseri Gayrimenkul A.Ş.'yi konsolide finansal tablolara 100% oranında yansıtmıştır. 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

Yeni Gimat GYO A.Ş. ("Yeni Gimat")

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

Faaliyet konusu

Ankamall AVM ve CP Hotel Hotel
mülk sahibi

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

İştirakler (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 yılına 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 kontrolündedir.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

TMS'ye uygunluk beyanı (Devamı)

Şirket, 31 Mart 2026 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No: 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ya uygun olarak hazırlamıştır. TMS 34 "Ara Dönem Finansal Tablolar" standardı uyarınca ara dönem finansal tabloların sunumunda özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Şirket, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem finansal tablolarını özet sunum tercih ederek hazırlamıştır ve TMS/ TFRS'ye uygun olarak hazırlanan yıllık finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar TMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Bu sebeple Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları 31 Aralık 2025 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli notları ile birlikte okunmalıdır.

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 11 Mayıs 2026 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Mart 2026	3.866,40	1,0000	205%
31 Aralık 2025	3.513,87	1,1004	211%
31 Mart 2025	2.954,69	1,3086	250%

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- Türk Lirası cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- 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 Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları hesabına kaydedilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

i. *Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi*

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

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

ii. *Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi*

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

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

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

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 Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi*

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

31 Mart 2026 tarihinde sona eren ara döneme ait ara dönem özet finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 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.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

TTA	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönen varlıklar	148.248	174.417
Duran varlıklar	163.312	143.465
Toplam varlıklar	311.560	317.882
Kısa vadeli yükümlülükler	11.469	32.064
Özkaynaklar	253.885	188.335
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	265.354	220.399
Net dönem karı	46.206	97.483

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İştirakler

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

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

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

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

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Toplam varlıklar	31.010.747	31.128.154
Toplam yükümlülükler	1.978.272	1.989.807
Net dönem karı	270.454	6.245.281

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni Gimat'dan elde edilen tutarlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Toplam varlıklar	30.091.206	29.854.293
Toplam yükümlülükler	1.605.322	1.573.992
Net dönem karı	195.144	5.901.255

Netsel'den elde edilen tutarlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Toplam varlıklar	919.541	1.273.862
Toplam yükümlülükler	372.950	415.815
Net dönem karı	75.310	344.026

Netleştirme / Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

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

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 2026 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler</i>
Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11</i>

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) *Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü*

Değişiklikler, TFRS 9 *Finansal Araçlar* standardının sınıflandırma ve ölçüm gerekliliklerinin uygulama sonrası gözden geçirilmesi sırasında belirlenen konuları ele almaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) *Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler*

Değişiklikler, doğaya bağlı elektriğe dayanan sözleşmeleri daha gerçeğe uygun bir şekilde yansıttığı görüşüyle, işletmelerin finansal tablolarına bu tür sözleşmelere ilişkin bilgileri dahil edebilmelerini sağlamayı amaçlamaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

Duyuru aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 1: İlk kez uygulayanlar için riskten korunma muhasebesi
- TFRS 7: Finansal tablo dışı bırakmadan kaynaklanan kazanç veya kayıp
- TFRS 7: İşlem fiyatı ile gerçeğe uygun değer arasındaki ertelenmiş farkın açıklanması
- TFRS 7: Giriş ve kredi riski açıklamaları
- TFRS 9: Kiracı tarafından kira yükümlülüğünün finansal tablo dışı bırakılması
- TFRS 9: İşlem fiyatı
- TFRS 10: 'Fiili temsilci' tespiti
- TMS 7: Maliyet yöntemi

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>
TFRS 18	<i>Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar</i>
TFRS 19	<i>Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar</i>
TFRS 19 (Değişiklikler)	<i>Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar</i>

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2027 itibarıyla TFRS 4 *Sigorta Sözleşmeleri*'nin yerini alacaktır.

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir. Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

TFRS uygulayan tüm işletmeler için finansal tablolarda bilgilerin sunumu ve açıklanması konusundaki gereklilikleri içermektedir. Bu standart, 1 Ocak 2027 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

TFRS 19, uygun koşulları sağlayan bir bağlı ortaklığın, diğer Türkiye Finansal Raporlama Standartlarındaki açıklama gereklilikleri yerine uygulamasına izin verilen açıklama gerekliliklerini belirlemektedir. Bu standart, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

31 Mart 2026 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 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.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

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

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 almaya 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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	4.357.727	14,83	4.328.787
TTA	40,00	295.898	40,00	277.415
Netsel	44,60	288.571	44,60	358.579
		4.942.196		4.964.781
		1 Ocak	1 Ocak	
		31 Mart 2026	31 Mart 2025	
Dönem başı		4.964.781	4.252.552	
İştiraklerden gelir ve giderler, (net)		62.528	40.515	
İştiraklerden alınan temettüleri		(103.596)	-	
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)		18.483	16.315	
Dönem sonu		4.942.196	4.309.382	

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Yeni Gimat	28.940	(6.566)
Netsel	33.588	47.081
TTA	18.483	16.315
Toplam	81.011	56.830

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Mart 2026 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre Şirketlanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış/azalış	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir/ (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar/ (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Kıralık ofis ve								
Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	1.039.833	858.594	-	853.495	-	-	860.012	4.871
Korupark AVM	453.410	392.303	-	391.826	-	-	392.303	5.973
Torium AVM	224.497	171.295	-	171.060	-	-	171.295	3.125
Mall of Antalya	173.340	138.624	-	138.624	-	-	138.624	310
Antalya Deepo AVM	123.230	104.325	-	104.325	-	-	104.325	-
Mall of İstanbul otel, kongre merkezi ve ofisler	22.557	22.508	-	22.508	-	-	22.508	1.495
Zafer Plaza AVM	113.561	96.442	-	96.442	-	-	96.442	-
Torun Center	170.647	153.612	-	134.705	-	-	153.612	-
5. Levent çarşı	15.594	14.615	-	(25.449)	-	-	14.615	-
Torium Yurtlar	8.396	8.378	-	8.378	-	-	8.378	-
Korupark bağımsız bölümler	2.030	1.826	-	1.826	-	-	1.826	-
Mall of İstanbul konut ve Ofisler	1.374	435	-	18.999	-	-	18.999	-
Ara toplam	2.348.469	1.962.957	-	1.916.740	-	-	1.982.939	15.774
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	125.420	69.609	-	69.609	-	-	69.609	44.369
Korupark 3. Etap Konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul High Residence	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul Yatay Office	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Levent Projesi	397.157	232.559	-	232.559	-	-	232.559	-
Ara toplam	522.577	302.168	-	302.168	-	-	302.168	44.369
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi 2.Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	14.171
Karaköy Oteli	-	-	-	-	-	-	-	608
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
İştirakler								
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	28.940	-	28.940	-
Netsel	-	-	-	-	33.588	-	33.588	-
TTA	-	-	-	-	18.483	-	18.483	-
Dağıtılmamış	-	-	-	(64.434)	-	(101.247)	(231.880)	-
Toplam	2.871.046	2.265.125	-	2.154.474	81.011	(101.247)	2.134.238	74.922

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

31 Mart 2025	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı/azalış	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	987.572	648.826	-	647.168	-	-	647.168	13.441
Korupark AVM	437.109	341.950	-	341.943	-	-	341.943	6.015
Torium AVM	223.104	89.194	-	89.198	-	-	89.198	10.730
Mall of Antalya	201.819	141.032	-	141.032	-	-	141.032	410
Antalya Deepo AVM	131.522	99.482	-	99.482	-	-	99.482	25
Mall of İstanbul otel, kongre merkezi ve ofisler	11.074	9.652	-	9.652	-	-	9.652	551
Zafer Plaza AVM	84.439	67.207	-	67.207	-	-	67.207	-
Torun Center	194.590	173.386	-	168.567	-	-	168.567	2.260
5. Levent çarşısı	11.916	9.631	-	275	-	-	275	139
Torium Yurtlar	8.057	4.834	-	4.837	-	-	4.836	-
Korupark bağımsız bölümler	1.014	(27)	-	(29)	-	-	(29)	-
Mall of İstanbul konut ve Ofisler	1.290	1.241	-	1.241	-	-	1.241	-
Ara toplam	2.293.506	1.586.408	-	1.570.573	-	-	1.570.572	33.571
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	-	-	-	-	-	-	-	-
Korupark 3. Etap Konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul High Residence	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul Yatay Office	-	-	-	-	-	-	-	-
Nişistanbul Projesi	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Levent Projesi	20.117	15.120	-	15.120	-	-	15.120	-
Ara toplam	20.117	15.120	-	15.120	-	-	15.120	-
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi 2.Etap	-	-	-	-	-	-	-	225
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	30.944
Karaköy Oteli	-	-	-	-	-	-	-	1.805
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	-	-	-	-	-	-
İştirakler								
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	(6.566)	-	(6.566)	-
Netsel	-	-	-	-	47.081	-	47.083	-
TTA	-	-	-	-	16.315	-	16.315	-
Dağıtılmamış	3	3	-	(137.287)	-	145.022	7.734	-
Toplam	2.313.626	1.601.531	-	1.448.406	56.830	145.022	1.650.258	66.545

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kasa	5	4
Banka	17.499.618	16.801.132
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>41.409</i>	<i>722.178</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>17.458.209</i>	<i>16.078.954</i>
Diğer hazır değerler	100	221
	17.499.723	16.801.357

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	17.499.723	16.801.357
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(374.304)	(454.431)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	17.125.419	16.346.926

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
30 güne kadar	17.458.209	16.078.954
	17.458.209	16.078.954

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

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Avro	2.005	100.805	2.005	110.928
ABD Doları	5.736	245.755	5.736	270.434
		346.560		381.362

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	31 Mart 2026 (%)	31 Aralık 2025 (%)
ABD Doları	2,50%	3,00%
Avro	1,50%	2,25%
Türk Lirası	39,53%	40,31%

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Finansal borçlanmalar		
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.803.090	701.112
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	1.803.090	701.112
Banka kredileri	10.213.095	136.040
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	10.213.095	136.040
Toplam finansal borçlanmalar	12.016.185	837.152

31 Mart 2026	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	48,10 5,23	TL Avro	482.916 25.875	482.916 1.320.174
Uzun vadeli banka kredileri	48,10 5,23	TL Avro	53.499 199.125	53.499 10.159.596
Toplam banka kredileri				12.016.185

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Banka Kredileri (Devamı)

31 Aralık 2025	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	56,31	TL	701.112	701.112
Uzun vadeli banka kredileri	56,92	TL	136.040	136.040
Toplam banka kredileri				837.152

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
1 yıl içerisinde ödenecek	1.803.090	701.112
1+ yıl içerisinde ödenecek	10.213.095	136.040
	12.016.185	837.152
	2026	2025
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	837.152	7.578.975
Alınan finansal borçlar	11.662.644	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(231.943)	(373.884)
Kur farkı geliri	62.765	-
Parasal kayıp	(310.007)	(4.946.725)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	(4.426)	(117.502)
31 Mart itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	12.016.185	2.140.864

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	302.646	326.069
Gelecek aylara ait giderler	129.504	107.768
	432.150	433.837
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek yıllara ait giderler	3.077	3.405
	3.077	3.405
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	2.126.540	1.290.867
Ertelenmiş gelirler	179.775	186.822
	2.306.315	1.477.689

(*) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Gelecek yıllara ait gelirler	322	322
	322	322

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	449.756	398.162
Alacak senetleri	686.341	698.683
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı	(61.490)	(67.665)
	1.108.188	1.069.996

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alacak senetleri	110.840	92.610
	110.840	92.610

Beklenen kredi zarar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Dönem başı	(67.665)	(32.720)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 16)	-	(9.351)
Parasal kayıp / kazanç	6.175	3.213
Dönem sonu	(61.490)	(38.858)

Karşılık ayrılan beklenen kredi zararları yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
3 - 6 ay arası	-	(48.168)
6 aydan daha uzun	(61.490)	(19.497)
	(61.490)	(67.665)

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 19)	1.370.949	160.439
Satıcılar	426.530	232.067
	1.797.479	392.506

Uzun vadeli ticari borçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 19)	15.136	88.679
	15.136	88.679

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Satın alım yoluyla elde edilen varlıklar (*)	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Mart 2026
Alışveriş Merkezleri ve ofisler							
Mall of İstanbul AVM	43.280.918	4.871	-	-	-	-	43.285.789
Bursa Korupark AVM	18.891.495	5.973	-	-	-	-	18.897.468
Torun Center	14.908.029	44.369	-	-	-	-	14.952.398
Torium AVM	5.243.179	3.125	-	-	-	-	5.246.304
Antalya Deepo AVM	6.069.941	-	-	-	-	-	6.069.941
Mall of Antalya	9.450.204	310	-	-	-	-	9.450.514
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi - 2	7.542.688	1.495	-	-	-	-	7.544.183
Bursa Zafer Plaza AVM	2.642.884	-	-	-	-	-	2.642.884
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	381.374	-	-	-	-	-	381.374
Korupark bağımsız bölümler	256.928	-	-	-	-	-	256.928
5. Levent çarşısı	993.509	183	-	-	-	-	993.692
Torium Yurt 1	224.817	-	-	-	-	-	224.817
Torium Yurt 2	347.955	-	-	-	-	-	347.955
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller							
Paşabahçe arazisi	8.290.610	14.171	-	-	-	-	8.304.781
Karaköy otel	2.332.997	608	-	-	-	-	2.333.605
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller							
Antalya Kepez Arsalar	1.014.326	83.978	(13.105)	-	-	-	1.085.199
Kayabaşı arsa	1.316.488	-	-	-	-	-	1.316.488
Mall of İstanbul 3. Etap	580.730	-	-	-	-	-	580.730
	123.769.072	159.083	(13.105)	-	-	-	123.915.050

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Mart 2025
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	35.486.839	11.302	-	-	-	35.498.141
Bursa Korupark AVM	15.205.203	5.058	-	-	-	15.210.261
Torun Center	13.231.800	1.900	-	-	-	13.233.700
Torium AVM	4.027.210	9.021	-	-	-	4.036.231
Antalya Deepo AVM (*)	5.023.023	21	-	-	-	5.023.044
Mall of Antalya (*)	6.810.809	344	-	-	-	6.811.153
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi - 2	6.876.938	463	-	-	-	6.877.401
Bursa Zafer Plaza AVM	2.075.678	-	-	-	-	2.075.678
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	306.126	-	-	-	-	306.126
Korupark bağımsız bölümler	213.727	-	-	-	-	213.727
5. Levent çarşısı	857.327	117	-	-	-	857.444
Torium Yurt 1	267.546	-	-	-	-	267.546
Torium Yurt 2	331.010	-	-	-	-	331.010
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi	7.564.993	26.019	-	-	-	7.591.012
Karaköy otel	1.957.347	1.517	-	-	-	1.958.864
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	749.288	-	-	-	-	749.288
Kayabaşı arsa	1.076.275	-	-	-	-	1.076.275
Mall of İstanbul 3. Etap	466.518	-	-	-	-	466.518
	102.527.657	55.762	-	-	-	102.583.419

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025		31 Mart 2026	31 Aralık 2025
	Orijinal Tutar	Orijinal Tutar	Döviz cinsi		
Mall of İstanbul	1.500.000	1.650.633	TL	1.500.000	1.650.633
Bursa Korupark AVM	1.500.000	1.650.633	TL	1.500.000	1.650.633

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 - STOKLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Konutlar ve ofis projeleri (Kısa vadeli)		
- 5.Levent projesi (3)	88.373	88.373
- Torun Center projesi (1)	4.235.889	4.242.395
- Mall of İstanbul 2.etap (High Residence) (2)	1.245.712	1.245.693
- Mall of İstanbul projesi (4)	53.633	53.633
- Korupark 3. etap	468	468
- Torium (5)	8.635	8.635
- 5.Levent projesi 2.Etap (6)	1.675.801	1.840.399
	7.308.511	7.479.596

(1) Torun Center Projesinde Mart 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 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla geriye 11.028 m²'lik 46 adet rezidans stoğu kalmıştır.

(3) 5.Levent projesinde 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla geriye 1.107 m²'lik 8 adet konut stoğu kalmıştır.

(4) Mall Of İstanbul projesinde 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla geriye 116 m²'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.

(5) Torium Evleri projesinde 31 Mart 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, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 41.900,01 m²'lik 251 adet konut, 3.325,68 m²'lik 20 adet işyeri stoğu kalmıştır.

NOT 11- FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İtfa edilmiş maliyetle ölçülen	92.555	4.725.718
	92.555	4.725.718

Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İtfa edilmiş maliyetle ölçülen	13.020.406	13.273.411
	13.020.406	13.273.411

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11- FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

a) İtfa edilmiş maliyetle ölçülen

Borçlanma senetleri:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Eurobond	92.555	1.884.162
Fon	-	2.841.556
	92.555	4.725.718

NOT 12 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

Alınan teminatlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminatlar	1.026.103	1.707.079

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
0-1 yıl arası	9.326.756	12.093.719
1-5 yıl arası	58.008.320	76.098.981
5-10 yıl arası	84.168.845	153.858.134

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

Şirket'in 31 Mart 2026 ve Aralık 2025 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	464.501	115.651
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	464.501	115.651

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Mart 2026 itibarıyla %1'den küçüktür'tür (31 Aralık 2025: %1'den küçüktür).

31 Mart 2026 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 3.000.000 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 3.301.266 TL) (Not 9). Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, Mall of İstanbul AVM, Mall of Antalya ve Antalya Deepo AVM'ye ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	(%)	A Grubu (bin adet)	B Gubu (bin adet)	C Gubu (bin adet)	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Aziz Torun	37,4	200.328	-	173.740	374.068	374.068
Mehmet Torun	37,40	-	200.312	173.740	374.052	374.052
Torunlar Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	0,02	142	142	-	284	284
Mahmut Karabıyık	en az	-	16	-	16	16
Diğer hissedarlar	en az	-	-	8	8	8
Diğer (Halka açık kısım)	25,2	-	-	251.572	251.572	251.572
Nominal Sermaye		200.470	200.470	599.060	1.000.000	1.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		2.941.927	2.803.549	8.222.638	15.471.241	15.471.241
Düzeltilmiş sermaye		3.142.397	3.004.019	8.821.698	16.471.241	16.471.241

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Kira gelirleri	2.079.879	1.880.334
Ortak alan gelirleri	268.531	413.172
Konut ve ofis satış gelirleri	522.636	20.120
Satış gelirleri	2.871.046	2.313.626
Ortak alan giderleri	(332.491)	(656.391)
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(220.409)	(4.997)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(53.021)	(50.707)
Satışların maliyeti	(605.921)	(712.095)
Brüt Kar	2.265.125	1.601.531

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

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

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

Genel yönetim giderleri	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Personel giderleri	(30.038)	(28.907)
Taşınmaz giderleri	(42.246)	(14.092)
Vergi, resim ve harçlar	(3.394)	(9.489)
Dava ve Şüpheli alacak karşılık giderleri	(3.570)	(264)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(2.715)	(3.208)
Danışmanlık giderleri	(4.737)	(3.768)
Bağışlar	(5.328)	(14.543)
Amortisman giderleri	(3.479)	(5.733)
Diğer	(5.253)	(4.907)
	(100.760)	(84.911)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
Reklam ve tanıtım giderleri	(17.687)	(8.101)
Personel giderleri	(4.979)	(6.210)
Amortisman giderleri	(870)	(1.430)
Danışmanlık giderleri	(19)	(31)
Diğer	(1.998)	(810)
	(25.553)	(16.582)

NOT 16 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Diğer faaliyet gelirleri		
Kur farkı gelirleri	62.273	33.889
Sabit Kıymet Satışı	16.879	-
Diğer	-	6.505
	79.152	40.394

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Diğer faaliyet giderleri		
Kur farkı gideri	(61.192)	(37.911)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış zararı	(2.298)	-
Karşılık giderleri	-	(9.351)
Diğer	-	(44.764)
	(63.490)	(92.026)

NOT 17 - FİNANSAL GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	1.473.312	1.784.206
Kambiyo karları	750.160	1.099.638
	2.223.472	2.883.844

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Finansal giderler		
Faiz giderleri	(92.050)	(148.667)
	(92.050)	(148.667)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

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

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Hissedarlara ait net kar	1.709.697	1.021.405
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000	1.000.000
Hisse başına kazanç (Tam TL)	1,71	1,02

NOT 19- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	33.581	25.336
Trn Otel	-	15.480
	33.581	40.816
İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Torun AVM (*)	111.523	151.487
Torun Ailesi	15.136	88.679
Torun Center	-	7.142
Torunlar Gıda	-	1.810
Forum Mersin	700.289	-
Forum Kayseri	541.515	-
TRN Otel	17.622	-
	1.386.085	249.118

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Torun AVM	107.322	105.582
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	113.512	48.251
Trn Otel	24.297	28.012
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş.	479	4.023
Diğer	249	344
Toplam	245.859	186.212

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

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Torun AVM	243.718	297.722
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (*)	106.019	184.556
Trn Otel	-	72
Torunlar Gıda	4.126	3.129
Diğer	2.065	2.291
Toplam	355.928	487.770

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

NOT 20 - ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Ücret ve primler	4.341	3.723
	4.341	3.723

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

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

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

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

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Açılış bakiyesi	(23.853.790)	(17.914.293)
Geçmiş yıl karlarıyla ilişkilendirilen	-	-
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	115.251	(483.067)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(23.738.539)	(18.397.360)

Kayıtlara alınan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü

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

	Toplam Geçici 31 Mart 2026	Ertelenmiş Vergi 31 Mart 2026	Toplam Geçici 31 Aralık 2025	Ertelenmiş Vergi 31 Aralık 2025
Ticari alacaklara karşı düzenlemeler	149.903	44.971	(11.615)	3.485
Stoklar	1.135.811	340.743	(1.360.470)	408.141
Verilen avanslar	16.861	5.058	40.216	(12.065)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar				
ve Yatırım amaçlı gayrimenkuller	79.007.696	(23.702.309)	80.705.389	(24.211.617)
Kullanılmamış izin karşılığı	3.277	983	(2.764)	829
Ertelenmiş gelirler	(1.473.000)	(441.900)	208.091	(62.427)
Dava karşılıkları	56.105	16.832	(56.105)	16.831
Kıdem tazminatı karşılığı	(9.724)	(2.917)	(10.108)	3.033
		(23.738.539)		(23.853.790)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Varlıklar	13.220.727	18.790.638
Yükümlülükler	(12.207.187)	(478.641)
Net yabancı para pozisyonu	1.013.540	18.311.997

Aşağıdaki tablo 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1.	Ticari alacaklar	107.616	-	2.424
2.a	Parasal finansal varlıklar	238.997	2.788	2.185
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	3.729	-	84
3.	Diğer	-	-	-
4.	Dönen varlıklar	350.342	2.788	4.693
5.	Ticari alacaklar	-	-	-
6.a	Parasal finansal varlıklar	12.870.385	-	289.899
6.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7.	Diğer	-	-	-
8.	Duran varlıklar	12.870.385	-	289.899
9.	Tüm varlıklar	13.220.727	2.788	294.592
10.	Ticari borçlar	(393.558)	(5.156)	(2.934)
11.	Finansal yükümlülükler	(1.320.174)	(25.875)	-
12.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	(109.704)	(1.662)	(560)
12.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13.	Kısa vadeli yükümlülükler	(1.823.436)	(32.693)	(3.494)
14.	Ticari borçlar	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	(10.159.596)	(199.125)	-
16.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	(224.155)	(543)	(4.417)
17.	Uzun vadeli yükümlülükler	(10.383.751)	(199.668)	(4.417)
18.	Toplam yükümlülükler	(12.207.187)	(232.361)	(7.911)
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)	1.013.540	(229.573)	286.681
21.	Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.013.540	(229.573)	286.681

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

31 Aralık 2025	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	130.519	203	2.530
2.a Parasal finansal varlıklar	18.643.842	47.154	340.087
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	16.277	82	249
4. Dönen varlıklar	18.790.638	47.439	342.866
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Tüm varlıklar	18.790.638	47.439	342.866
10. Ticari borçlar	(182.503)	(218)	(3.608)
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	(182.503)	(218)	(3.608)
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	(296.138)	(338)	(5.873)
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	(296.138)	(338)	(5.873)
18. Toplam yükümlülükler	(478.641)	(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)	18.311.997	46.883	333.385
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	18.311.997	46.883	333.385

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Mart 2026				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.272.689	(1.272.689)	1.272.689	(1.272.689)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	1.272.689	(1.272.689)	1.272.689	(1.272.689)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(1.171.335)	1.171.335	(1.171.335)	1.171.335
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(1.171.335)	1.171.335	(1.171.335)	1.171.335

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2025				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.571.775	(1.571.775)	1.571.775	(1.571.775)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	1.571.775	(1.571.775)	1.571.775	(1.571.775)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	259.425	(259.425)	259.425	(259.425)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	259.425	(259.425)	259.425	(259.425)

NOT 23 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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 31 Aralık 2025 tarihli değerleri toplam 1.196.347.000 TL değer takdir edilmiştir (31 Mart 2026 satın alım gücüne getirilmiş değeri : 1.316.486.608 TL'dir).

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6480 Ada, 1 Parsel üzerindeki 37.000 M2 yüzölçümlü taşınmazın tamamı 805.000.000 TL bedelle Samsun Büyükşehir Belediyesinden satın alınmıştır. Sözkonusu taşınmaz için Değerleme firması 810.000.000 TL'dir.

Bahse konu taşınmaz üzerinde farklı markaları barındıran ve zengin bir kiracı karması ihtiva eden AVM ile Konutların yer alacağı gayrimenkul projesi planlanmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	30.612.684	34.800.486
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar,Gayrimenkul Yatırım			
B fonu katılma payları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	131.223.561	131.248.668
C İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	24.063.021	4.966.439
Diğer Varlıklar		1.731.629	1.672.048
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	187.630.895	172.687.641
E Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	12.016.185	837.152
I Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	145.847.856	144.138.159
Diğer Kaynaklar		29.766.854	27.712.330
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	187.630.895	172.687.641

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için Tutulan Kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	17.499.723	16.801.357
A2 Mevuat /Katılma hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	17.499.723	16.801.357
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 İşletmeciler Şirkette iştirak	Md.28/1/(a)	-	-
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	464.501	115.651
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	8.179.742	5.788.389

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari/Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,00%	0,00%	<%10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım fonu katılma payları	III-48.1a sayılı Tebliğ,	79,26%	85,73%	>%50
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	19,81%	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	8,56%	0,66%	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	0,00%	0,00%	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları				
9 Yatırımların Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	4,36%	3,35%	<%10

İştirak	İştirak Oranı %	İştirak Değeri	
		31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Forum Mersin	100,00	11.919.898	-
Forum Kayseri	100,00	7.196.484	-
Yeni Gimat	14,83	4.357.727	4.328.786
TTA	40,00	295.898	277.415
Netsel	44,60	288.571	358.579
TRN	99,99	4.443	1.658
		24.063.021	4.966.438

Şirket'in iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA'nın 31 Mart 2026 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerleme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken, Yeni Gimat ve TTA, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde iştiraklerin sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile solo finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu iştiraklerin gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir. İştiraklerin sahibi oldukları yatırım amaçlı gayrimenkulleri Not 1'de detaylı olarak açıklanmıştır. Netsel'in şirket değerleme raporları bulunmadığından ve önemlilik prensibi çerçevesinde Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri Şirket'in ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 dönemine ait parasal kazanç ve kayıpların detayı aşağıdaki gibidir;

Parasal olmayan kalemler	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Finansal durum tablosu kalemleri		
Stoklar	182.516	314.131
Peşin Ödenmiş Giderler	(2.179)	12.866
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.298.518	1.086
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	1.165.446	269.649
Bağlı Ortaklıklar	-	1.025
Ertelenmiş gelirler	(135.047)	(287.912)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(2.034.679)	(1.509.077)
Ödenmiş Sermaye	(1.411.871)	(250.150)
Geri Ödenmiş Paylar (-)	(6.257)	(131.690)
Paylara İlişkin Primler	(48.403)	(749)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(210.788)	(30.501)
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	(952.183)	(892.685)
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(64.583)	(54.588)
Satışların maliyeti (-)	13.543	24.823
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	1.123	6.567
Genel yönetim giderleri (-)	1.316	1.532
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(10.752)	(953)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	540	2.500
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	-	(1.495)
Finansman gelirleri	(19.060)	(68.041)
Finansman giderleri (-)	131	3.507
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(2.232.669)	(2.590.155)