

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

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR
VE SINIRLI DENETİM RAPORU**



ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

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

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Baran Yılmaz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Ağustos 2026

www.pwc.com.tr

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Kılıçlı Paşa Mah. Meclis-i Mebusan Cad. No: 8
Galataport İstanbul D Blok Beyoğlu/İstanbul
T: +90 (212) 326 6060 Mersis Numaramız: 0-1460-0224-0500015

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	6-48

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 30 Haziran 2026	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2025
	Dipnot Referansı		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		24.445.857	32.667.258
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	15.024.631	17.979.704
Finansal Yatırımlar	11	330.961	5.057.152
Ticari Alacaklar		1.298.745	1.145.038
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>8,19</i>	<i>29.928</i>	<i>43.678</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>8</i>	<i>1.268.817</i>	<i>1.101.360</i>
Diğer Alacaklar		14.152	14.090
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>29</i>	<i>-</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>14.123</i>	<i>14.090</i>
Stoklar	10	7.387.807	8.004.170
Peşin Ödenmiş Giderler	7	381.525	464.264
Diğer Dönen Varlıklar		8.036	2.840
Duran Varlıklar		172.209.201	152.131.660
Ticari Alacaklar		101.331	99.106
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>8</i>	<i>101.331</i>	<i>99.106</i>
Finansal Yatırımlar	11	15.179.882	14.204.328
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	4.947.796	5.312.981
Bağlı Ortaklıklar	3	20.458.865	1.775
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	131.474.322	132.449.494
Maddi Duran Varlıklar		41.427	56.400
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.863	3.933
Peşin Ödenmiş Giderler	7	2.715	3.643
Toplam Varlıklar		196.655.058	184.798.918

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

		(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 30 Haziran 2026	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2025
	Dipnot Referansı		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		6.425.351	4.773.377
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	2.213.782	750.283
Ticari Borçlar		704.000	420.035
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8,19	282.446	171.692
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	8	421.554	248.343
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		9.382	11.909
Diğer Borçlar		1.518.038	61.365
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	19	1.464.568	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		53.470	61.365
Ertelenmiş Gelirler	7	541.708	1.581.325
Kısa Vadeli Karşılıklar		88.186	60.205
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		88.186	60.205
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	20	1.166.441	1.709.362
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		183.814	178.893
Uzun Vadeli Yükümlülükler		36.225.244	25.778.392
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	10.245.078	145.581
Ticari Borçlar		144.118	94.898
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8,19	144.118	94.898
Ertelenmiş Gelirler	7	344	344
Uzun Vadeli Karşılıklar		10.206	10.817
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		10.206	10.817
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	20	25.825.498	25.526.752
ÖZKAYNAKLAR		154.004.463	154.247.149
Ödenmiş Sermaye	13	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		16.626.436	16.626.436
Geri Ödenmiş Paylar (-)		(73.375)	(73.375)
Paylara İlişkin Primler		567.600	567.600
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.971.336	2.471.457
Geçmiş Yıllar Karları		128.105.879	125.237.409
Dönem Net Karı		4.806.587	8.417.622
TOPLAM KAYNAKLAR		196.655.058	184.798.918

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2026	Denetimden geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Denetimden geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2025
	Dipnot referansı				
Hasılat	14	6.991.493	3.919.089	5.157.712	2.681.822
Satışların Maliyeti (-)	14	(1.611.016)	(962.599)	(1.253.472)	(491.435)
BRÜT KAR		5.380.477	2.956.490	3.904.240	2.190.387
Genel Yönetim Giderleri (-)	15	(360.526)	(252.699)	(211.800)	(120.934)
Pazarlama Giderleri (-)	15	(39.395)	(12.050)	(38.168)	(20.423)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	109.260	24.557	2.272.048	2.228.821
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	16	(1.020.086)	(952.143)	(134.841)	(36.361)
ESAS FAALİYET KARI		4.069.730	1.764.155	5.791.479	4.241.490
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	3	180.748	94.055	291.972	231.156
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		4.250.478	1.858.210	6.083.451	4.472.646
Finanman Gelirleri	17	5.054.656	2.675.243	6.368.490	3.282.390
Finansman Giderleri (-)	17	(942.069)	(843.563)	(591.870)	(432.776)
Parasal Kayıp	24	(3.001.796)	(612.541)	(4.868.313)	(2.096.500)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		5.361.269	3.077.349	6.991.758	5.225.760
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/(Geliri)					
Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	20	(255.936)	321.714	(284.597)	(128.586)
Ertelenmiş Vergi Gideri	20	(298.746)	(422.080)	(1.006.078)	(489.132)
DÖNEM NET KARI		4.806.587	2.976.983	5.701.083	4.608.042
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	18	4,81	2,98	5,70	4,61
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		4.806.587	2.976.983	5.701.083	4.608.042

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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	16.626.435	(73.375)	567.600	2.009.419	117.594.331	12.798.749	150.523.159
Transferler	-	-	-	-	-	12.798.749	(12.798.749)	-
Temmettö ödemesi	-	-	-	-	462.038	(5.155.671)	-	(4.693.633)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	5.701.083	5.701.083
30 Haziran 2025								
itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	16.626.435	(73.375)	567.600	2.471.457	125.237.409	5.701.083	151.530.609
1 Ocak 2026								
itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	16.626.436	(73.375)	567.600	2.471.457	125.237.409	8.417.622	154.247.149
Transferler	-	-	-	-	499.879	7.917.743	(8.417.622)	-
Temmettö ödemesi	-	-	-	-	-	(5.049.273)	-	(5.049.273)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	4.806.587	4.806.587
30 Haziran 2026								
itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	16.626.436	(73.375)	567.600	2.971.336	128.105.879	4.806.587	154.004.463

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

		1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIMLARI		12.651.819	3.499.934
Dönem Karı	Dipnot referansı	4.806.587	5.701.083
Net dönem karı mutabakatı için düzeltmeler:		3.520.316	(1.386.873)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		3.455	15.008
Şüpheli alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler		(14.206)	9.588
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		29.381	6.177
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		559.446	(2.205.312)
Kur farkı ile ilgili düzeltmeler	6	315.307	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(255.042)	(3.546.670)
Vergi geliri/(gideri) ile ilgili düzeltmeler	20	(554.682)	(1.290.675)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(180.748)	(292.272)
Parasal kayıp/ kazanç		3.617.405	5.917.283
Net işletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		4.324.916	(814.276)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(975.616)	12.848
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		4.726.191	(1.890.524)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış / (azalış)		83.668	(62.967)
Stoklardaki azalış		616.363	(456.948)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artışla ilgili düzeltmeler		(277)	(34.964)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		333.185	(43.622)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(135.546)	(274.688)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		(1.039.617)	2.071.865
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.456.673	(135.276)
Ödenen vergi	20	(740.108)	-
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		12.651.819	3.499.934
B. Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(19.632.770)	277.308
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından satımından kaynaklanan kaynaklanan nakit girişleri/(çıkışları)		12.588	(1.048)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(1.207.836)	(249.500)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	9	1.473.635	16.337
Bağlı ortaklık satın alım etkisi		(20.457.090)	-
Alınan temettüler	3	545.933	511.519
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları:		6.798.803	(2.183.710)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	12.379.147	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları	6	(434.151)	(539.085)
Alınan faiz		286.707	3.652.238
Ödenen faiz		(383.627)	(141.192)
Ödenen temettüler		(5.049.273)	(5.155.671)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Azalış		(182.148)	1.593.532
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5	17.493.402	15.503.433
Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		(2.638.259)	(2.078.725)
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5	14.672.995	15.018.240

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 30 Haziran 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.

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, 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. Forum Kayseri Alışveriş Merkezi, 67.000 metrekare kiralanabilir alanı, ulusal ve uluslararası markaların bulunduğu 234 ünite yer almaktadır.

Bağlı ortaklıkların faaliyet alanları ve Şirket'in 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	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

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

TTA

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

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

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

İştirakler

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

İştirak	Faaliyet konusu
Yeni Gimat GYO A.Ş. ("Yeni Gimat")	Ankamall AVM ve CP Hotel Hotel mülk sahibi
Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. ("Netsel")	Marmaris Marina işletmesi

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

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.

Netsel

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

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 yayınlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğ'in 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") 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, KGGK 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.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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)

TFRS'ye uygunluk beyanı (Devamı)

Şirket, 30 Haziran 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, 30 Haziran 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 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 18 Ağustos 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 30 Haziran 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. Şirket bu nedenle, 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını da, 30 Haziran 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.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Haziran 2026	4.137,93	1,0000	206%
31 Aralık 2025	3.513,87	1,1776	211%
30 Haziran 2025	3.132,17	1,3211	220%

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.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 pozisyonundaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

ii. Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

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

iii. Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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

30 Haziran 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	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönen varlıklar	121.919	186.649
Duran varlıklar	158.412	153.528
Toplam varlıklar	280.331	340.177
Yükümlülükler	14.089	34.313
Özkaynaklar	266.242	305.864
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	280.331	340.177
Net dönem karı	91.418	153.174

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.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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.

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

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

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Toplam varlıklar	31.286.542	33.311.297
Toplam yükümlülükler	2.540.516	2.129.360
Net dönem karı	631.238	6.683.288

(*) 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.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Toplam varlıklar	30.322.809	31.948.094
Toplam yükümlülükler	2.213.068	1.684.382
Net dönem karı	461.374	6.315.134

Netsel'den elde edilen tutarlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Toplam varlıklar	963.733	1.363.203
Toplam yükümlülükler	327.448	444.978
Net dönem karı	169.864	368.154

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.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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

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

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

- a) TMS/TFRS'nin başlığı,
- b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
- d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
- e) varsa geçiş hükümlerinin ileri dönemlere olabilecek etkileri,
- f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - ii. şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
- g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
- h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.

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

● **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

● **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 yılına ait değiştirilmiş Muhasebe Standartları listesi ve ilgili kılavuzlar şunları içermektedir:

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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)

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

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

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

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

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

• **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- kar veya zarar tablosunun yapısı
- işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

“TMS 8 paragraf 30’a uyum sağlamak amacıyla, Mart 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için finansal tablo dipnotlarında aşağıdaki hususlara yer verilmesi beklenmektedir:

- değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18’in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- planlanan ilk uygulama tarihi ve
- aşağıdakilerden biri:
 - TFRS 18’in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
 - bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

TMS 8’in 30’uncu paragrafına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18’in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18’in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanmadığını belirtmekle yetinebilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

● **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yeni standart ve değişiklikler diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri ve bununla birlikte TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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)

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar'a İlişkin Değişiklikler: Açıklamalar; (Devamı)

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

• **UFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler;** 1 Ocak 2029 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, belirli türde fiyat düzenlemesine tabi olan işletmelere ilişkin yeni standarttır. Amacı, yatırımcıların söz konusu düzenlemenin işletmenin finansal performansı, finansal durumu ve gelecekteki nakit akışlarına ilişkin beklentiler üzerindeki etkilerini daha iyi anlamalarını sağlamaktır.

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

30 Haziran 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 3 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	4.302.654	14,83	4.632.381
TTA	40,00	307.357	40,00	296.872
Netsel	44,60	337.785	44,60	383.728
		4.947.796		5.312.981

	1 Ocak 30 Haziran 2026	1 Ocak 30 Haziran 2025
Dönem başı	5.312.981	4.550.802
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	144.181	258.122
İştiraklerden alınan temettüler	(545.933)	(511.519)
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)	36.567	33.850
Dönem sonu	4.947.796	4.331.255

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Yeni Gimat	68.422	37.452	143.036	150.062
Netsel	75.759	39.815	115.086	64.703
TTA	36.567	16.788	33.850	16.391
Toplam	180.748	94.055	291.972	231.156

Bağlı Ortaklıklar

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	(%)	TL	(%)	TL
Forum Mersin	100,00	12.755.888	-	-
Forum Kayseri	100,00	7.701.202	-	-
TRN	100,00	1.775	100,00	1.775
		20.458.865		1.775

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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.

30 Haziran 2026 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre sınıflanmış 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 (**)
30 Haziran 2026								
Kiralık ofis ve								
Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	2.035.434	1.901.274	291.453	2.192.727	-	-	2.192.727	38.363
Korupark AVM	837.474	673.799	336.990	1.010.789	-	-	1.010.789	9.978
Torium AVM	452.481	282.909	43.998	326.907	-	-	326.907	9.396
Mall of Antalya	389.767	308.004	(267.136)	40.868	-	-	40.868	2.858
Antalya Deepo AVM	257.218	227.246	(45.208)	182.038	-	-	182.038	-
Mall of İstanbul otel, kongre merkezi ve ofisler	81.115	78.321	(357.450)	(279.129)	-	-	(279.129)	3.744
Zafer Plaza AVM	212.802	182.654	49.260	231.914	-	-	231.914	-
Torun Center	484.534	376.221	(417.143)	(40.922)	-	-	(40.922)	111.196
5. Levent çarşı	33.866	29.344	(24.224)	5.120	-	-	5.120	-
Torium Yurtlar	99.997	89.652	(8.111)	81.541	-	-	81.541	72
Korupark bağımsız bölümler	4.697	221	604	825	-	-	825	-
Mall of İstanbul								
Konut ve Ofisler	3.309	1.975	(4.971)	(2.996)	-	-	(2.996)	-
Ara toplam	4.892.694	4.151.620	(401.938)	3.749.682	-	-	3.749.682	175.607
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	161.631	(124.196)	-	(124.196)	-	-	(124.196)	-
5. Levent Projesi	1.937.168	1.353.053	-	1.353.053	-	-	1.353.053	-
Ara toplam	2.098.799	1.228.857	-	1.228.857	-	-	1.228.857	-
İnşa aşamasında olan projeler								
Paşabahçe projesi	-	-	(148.371)	(148.371)	-	-	(148.371)	32.214
Karaköy Oteli	-	-	(126.779)	(126.779)	-	-	(126.779)	3.662
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	(23.491)	(23.491)	-	-	(23.491)	9.539
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Samsun Projesi	-	-	-	-	-	-	-	38.045
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	(8.794)	(8.794)	-	-	(8.794)	-
İştirakler								
Yeni Gimat	-	-	-	-	68.422	-	68.422	-
Netsel	-	-	-	-	75.759	-	75.759	-
TTA	-	-	-	-	36.567	-	36.567	-
Dağıtılmış	-	-	-	(601.374)	-	1.110.791	509.417	-
Toplam	6.991.493	5.380.477	(709.373)	4.069.730	180.748	1.110.791	5.361.269	259.067

(*) 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.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

	Toplam	Brüt	Yatırım amaçlı	Faaliyet	İştiraklerden	Finansman	Sürdürülen	Yatırım
30 Haziran 2025	bölüm geliri	kar	artış/azalış (*)	karı/ (zararı)	elde edilen gelir / (gider)	giderleri, net	faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	harcamaları (**)
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	2.186.348	1.686.515	2.171.854	3.858.369	-	-	3.858.369	91.850
Korupark AVM	974.838	724.403	876.032	1.600.435	-	-	1.600.435	9.816
Torium AVM	478.533	266.158	454.251	720.409	-	-	720.409	20.297
Mall of Antalya	447.872	333.774	796.241	1.130.015	-	-	1.130.015	2.576
Antalya Deepo AVM	284.099	216.709	151.935	368.644	-	-	368.644	365
Mall of İstanbul otel, kongre merkezi ve ofisler	61.072	53.493	(417.726)	(364.233)	-	-	(364.233)	-
Zafer Plaza AVM	198.360	166.499	273.260	439.759	-	-	439.759	-
Torun Center	391.293	331.741	(597.371)	(265.630)	-	-	(265.630)	29.523
5. Levent çarşı	26.523	21.808	(36.692)	(14.884)	-	-	(14.884)	371
Torium Yurtlar	16.721	5.377	(112.562)	(107.185)	-	-	(107.185)	-
Korupark bağımsız bölümler	2.107	60.982	(3.486)	57.496	-	-	57.496	-
Mall of İstanbul								
Konut ve Ofisler	2.679	550	6.891	7.441	-	-	7.441	-
Ara toplam	5.070.445	3.868.009	3.562.627	7.430.636	-	-	7.430.636	154.798
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	52.087	26.059	-	26.059	-	-	26.059	-
5. Levent Projesi	35.180	9.988	-	9.988	-	-	9.988	-
Ara toplam	87.267	36.047	-	36.047	-	-	36.047	-
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi 2.Etap	-	-	-	-	-	-	-	543.329
Paşabahçe projesi	-	-	(1.272.809)	(1.272.809)	-	-	(1.272.809)	93.497
Karaköy Oteli	-	-	(192.526)	(192.526)	-	-	(192.526)	2.942
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	111.209	111.209	-	-	111.209	-
Kayabaşı arsası	-	-	17.732	17.732	-	-	17.732	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	(23.133)	(23.133)	-	-	(23.133)	-
İştirakler								
Yeni Gimat	-	-	-	-	143.036	-	143.036	-
Netsel	-	-	-	-	115.086	-	115.086	-
TTA	-	-	-	-	33.227	-	33.227	-
Dağıtılmamış	-	184	-	(315.677)	623	908.307	593.253	-
Toplam	5.157.712	3.904.240	2.203.100	5.791.479	291.972	908.307	6.991.758	794.566

(*) 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.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kasa	5	5
Banka	15.022.866	17.979.462
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>70.309</i>	<i>772.828</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>14.952.557</i>	<i>17.206.634</i>
<i>Diğer hazır değerler</i>	<i>1.760</i>	<i>237</i>
	15.024.631	17.979.704

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	15.024.631	17.979.704
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(351.636)	(486.302)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	14.672.995	17.493.402

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
30 güne kadar	14.952.557	17.206.634
	14.952.557	17.206.634

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

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	5.031	267.068	5.730	289.098
Avro	17.539	931.102	1.995	118.116
		1.198.170		407.214

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	30 Haziran 2026 (%)	31 Aralık 2025 (%)
ABD Doları	3,56%	3,00%
Avro	2,75%	2,25%
Türk Lirası	42,94%	40,31%

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

Finansal Borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Finansal borçlanmalar		
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	2.213.782	750.283
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	2.213.782	750.283
Banka kredileri	10.245.078	145.581
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	10.245.078	145.581
Toplam finansal borçlanmalar	12.458.860	895.864

30 Haziran 2026	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	46,36 5,23	TL Avro	318.544 35.637	318.544 1.895.238
Uzun vadeli banka kredileri	5,23	Avro	192.641	10.245.078
Toplam banka kredileri				12.458.860

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

Dönem içerisindeki finansal borç artışı ağırlıklı olarak Forum Mersin ve Forum Kayseri iktisabının finansmanından kaynaklanmıştır. Bu kapsamda kullanılan krediler Avro olup 30 Haziran 2026 tarihli anapara bakiyesi 12.140.316 bin TL'dir. Krediler, değişken faizli ve 28 Şubat 2031 vadelidir. Krediler kapsamında herhangi bir teminat verilmemiştir. Söz konusu kredi sözleşmeleri kapsamında herhangi bir finansal tahahhüt bulunmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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	51,86	TL	750.283	750.283
Uzun vadeli banka kredileri	48,65	TL	145.581	145.581
Toplam banka kredileri				895.864

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

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
1 yıl içerisinde ödenecek	2.213.782	750.283
1+ yıl içerisinde ödenecek	10.245.078	145.581
	12.458.860	895.864
	2026	2025
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	895.864	3.086.661
Alınan finansal borçlar	12.379.147	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(434.151)	(539.085)
Kur farkı gideri	315.307	-
Parasal kayıp /kazanç	(697.633)	(393.986)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	326	(450.678)
30 Haziran itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	12.458.860	1.702.912

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen sipariş avansları	245.458	348.938
Gelecek aylara ait giderler	136.067	115.326
	381.525	464.264
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gelecek yıllara ait giderler	2.715	3.643
	2.715	3.643
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan avanslar (*)	396.421	1.381.400
Ertelenmiş gelirler	145.287	199.925
	541.708	1.581.325
(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.		
Cari dönemde konut satışlarındaki artış ağırlıklı olarak 5. Levent 2. Etap projesindeki teslim ve tapu devirlerinden kaynaklanmaktadır. Dönem içerisinde bu proje kapsamında 62 adet bağımsız bölüm teslim edilmiş ve buna bağlı 997.719 bin TL tutarındaki müşteri sözleşme yükümlülüğü hasılat olarak muhasebeleştirilmiştir.		
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gelecek yıllara ait gelirler	344	344
	344	344

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari alacaklar	858.635	426.086
Alacak senetleri (*)	457.456	747.685
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 19)	29.928	43.678
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı	(47.274)	(72.411)
	1.298.745	1.145.038

Uzun vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alacak senetleri	101.331	99.106
	101.331	99.106

Beklenen kredi zarar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Dönem başı	(72.411)	(35.015)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	(9.677)
Konusu kalmayan karşılıklar	14.206	89
Parasal kayıp / kazanç	10.931	5.463
Dönem sonu	(47.274)	(39.140)

Karşılık ayrılan beklenen kredi zararları yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
3 - 6 ay arası	(33.652)	(51.546)
6 aydan daha uzun	(13.622)	(20.865)
	(47.274)	(72.411)

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Satıcılar	421.554	248.343
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 19)	282.446	171.692
	704.000	420.035

Uzun vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 19)	144.118	94.898
	144.118	94.898

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	Satın alım yoluyla elde edilen varlıklar	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Haziran 2026
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	46.316.384	38.363	-	-	291.453	46.646.200
Bursa Korupark AVM	20.216.432	9.978	-	-	336.990	20.563.400
Torun Center	15.953.592	111.196	(50.367)	-	(417.143)	15.597.278
Torium AVM	5.610.906	9.396	-	-	43.998	5.664.300
Antalya Deepo AVM	6.495.650	-	-	-	(45.208)	6.450.442
Mall of Antalya	10.112.985	2.858	-	-	(267.136)	9.848.707
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi - 2	8.071.688	3.744	-	-	(357.450)	7.717.982
Bursa Zafer Plaza AVM	2.828.240	-	-	-	49.260	2.877.500
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	408.121	-	-	-	(4.971)	403.150
Korupark bağımsız bölümler	274.946	-	-	-	604	275.550
5. Levent çarşısı	1.063.188	-	-	-	(24.224)	1.038.964
Torium Yurt 1	240.583	72	-	-	(2.755)	237.900
Torium Yurt 2	372.357	-	-	-	(5.357)	367.000
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi	8.872.067	32.214	-	-	(148.371)	8.755.910
Karaköy otel	2.496.620	3.662	-	-	(126.779)	2.373.503
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	1.085.464	9.539	(14.451)	83.924	(23.491)	1.140.985
Kayabaşı arsa	1.408.817	-	(1.408.817)	-	-	-
Samsun Projesi	-	38.045	-	864.845	-	902.890
Mall of İstanbul 3. Etap	621.454	-	-	-	(8.793)	612.661
	132.449.494	259.067	(1.473.635)	948.769	(709.373)	131.474.322

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Satın alım yoluyla elde edilen varlıklar	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Haziran 2025
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	44.737.786	90.986	(5.042)	-	2.151.423	46.975.153
Bursa Korumak AVM	19.168.996	9.723	-	-	867.791	20.046.510
Torun Center	16.681.155	29.245	-	-	(591.752)	16.118.648
Torium AVM	5.077.051	20.107	(11.295)	-	449.977	5.535.840
Antalya Deepo AVM (*)	6.332.458	361	-	-	150.506	6.483.325
Mall of Antalya (*)	8.586.296	2.552	-	-	788.751	9.377.599
Mall of İstanbul						
2. Etap Ofis ve Ticari Alan	8.669.664	626	-	-	(413.796)	8.256.494
Bursa Zafer Plaza AVM	2.616.779	-	-	-	270.690	2.887.469
Mall of İstanbul						
Konut ve Ofisler	385.929	-	-	-	9.018	394.947
Korumak bağımsız bölümler	269.444	-	-	-	(3.454)	265.990
5. Levent çarşı	1.080.821	368	-	-	(36.347)	1.044.842
Torium Yurt 1	337.291	-	-	-	(84.846)	252.445
Torium Yurt 2	417.300	-	-	-	(26.658)	390.642
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi	9.537.087	92.618	-	-	(1.242.301)	8.387.404
Karaköy otel	2.467.601	2.914	-	-	(190.715)	2.279.800
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	944.617	-	-	-	110.163	1.054.780
Kayabaşı arsa	1.356.847	-	-	-	17.565	1.374.412
Mall of İstanbul						
3. Etap	588.132	-	-	-	(22.915)	565.217
	129.255.254	249.500	(16.337)	-	2.203.100	131.691.517

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

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

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

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025		30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
	Orijinal Tutar	Orijinal Tutar	Döviz cinsi		
Mall of İstanbul	1.500.000	1.766.399	TL	1.500.000	1.766.399
Bursa Korumak AVM	1.500.000	1.766.399	TL	1.500.000	1.766.399

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 10 - STOKLAR

Konutlar ve ofis projeleri (Kısa vadeli)	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
- 5.Levent projesi (3)	94.571	94.571
- Torun Center projesi (1)	4.390.566	4.539.932
- Mall of İstanbul 2.etap (High Residence) (2)	1.333.059	1.333.059
- Mall of İstanbul projesi (4)	57.395	57.395
- Korupark 3. etap (5)	500	500
- Torium (6)	9.241	9.241
- 5.Levent projesi 2.Etap	1.502.475	1.969.472
	7.387.807	8.004.170

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

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

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

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

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

(6) 5.Levent 2.Etap projesinde Aralık 2024 itibarı ile tapu verilmeye başlanmış olup, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 31.403,42 m²'lik 189 adet konut, 3.325,68 m²'lik 20 adet işyeri stoğu kalmıştır.

NOT 11- FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İtfa edilmiş maliyetle ölçülen	330.961	5.057.152
	330.961	5.057.152

Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İtfa edilmiş maliyetle ölçülen	15.179.882	14.204.328
	15.179.882	14.204.328

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 11- FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

a) İtfa edilmiş maliyetle ölçülen

Borçlanma senetleri:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Eurobond	15.510.843	16.220.633
Fon	-	3.040.847
	15.510.843	19.261.480

NOT 12 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

Alınan teminatlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminatlar	1.150.854	1.826.804

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

30 Haziran 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:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
0-1 yıl arası	9.770.888	12.941.900
1-5 yıl arası	60.770.621	81.436.108
5-10 yıl arası	88.176.886	164.648.823

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, bağlı ortaklıklardan Forum Mersin AVM ve Forum Kayseri AVM'ye ilişkin kira dahil edilmemiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 30 Haziran 2026 ve Aralık 2025 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	586.387	123.762
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	-	-
	586.387	123.762

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 30 Haziran 2026 itibarıyla %1'den küçüktür (31 Aralık 2025: %1'den küçüktür).

30 Haziran 2026 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 3.000.000 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 3.532.798 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.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 arttırılması nedeniyle ihraç edilecek 47.900.000 Tam TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 8.452.942 Tam TL olmak üzere toplam 56.352.942 Tam TL nominal değerli payların halka arzına ait izahname 7 Ekim 2010 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca tescil edilmiş olup, 14 Ekim 2010 tarih ve 7669 sayılı Ticaret Sicil gazetesinin 641-735 aralığındaki 95 adet sayfada yayımlanmıştır. Hisse senetleri 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren BIST'te işlem görmektedir.

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 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	(%)	A Grubu (bin adet)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Aziz Torun	37,41	200.328	-	173.740	374.068	374.068
Mehmet Torun	37,41	-	200.312	173.740	374.052	374.052
Torunlar Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	0,03	142	142	-	284	284
Mahmut Karabıyık	0,01'den az	-	16	-	16	16
Diğer hissedarlar	0,01'den az	-	-	8	8	8
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	251.572	251.572	251.572
Nominal Sermaye		200.470	200.470	599.060	1.000.000	1.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		2.941.927	2.803.549	8.222.638	16.626.436	16.626.436
Düzeltilmiş sermaye		3.142.397	3.004.019	8.821.698	17.626.436	17.626.436

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

15 Mayıs 2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar neticesinde 1 Ocak – 30 Haziran 2026 hesap dönemine ait 5.000.000 nominal değerli kar dağıtımı Mayıs 2026 tarihinde gerçekleştirmiştir. Dağıtılan kar finansal tablolara 5.049.273 TL olarak yansıtılmıştır.

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 13 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

NOT 14 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Kira gelirleri	4.407.574	2.181.825	4.221.041	2.208.830
Konut ve ofis satış gelirleri	2.098.799	1.539.508	87.267	65.737
Ortak alan gelirleri	485.120	197.756	849.404	407.255
Satış gelirleri	6.991.493	3.919.089	5.157.712	2.681.822
Ortak alan giderleri	(657.220)	(301.410)	(1.100.261)	(397.833)
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(869.942)	(634.075)	(51.214)	(45.867)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(83.854)	(27.114)	(101.997)	(47.735)
Satışların maliyeti	(1.611.016)	(962.599)	(1.253.472)	(491.435)
Brüt Kar	5.380.477	2.956.490	3.904.240	2.190.387

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

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Genel yönetim giderleri				
Vergi, resim ve harçlar	(172.098)	(168.466)	(34.308)	(24.152)
Personel giderleri	(66.819)	(34.674)	(68.838)	(37.903)
Taşınmaz giderleri	(75.870)	(30.661)	(53.400)	(38.320)
Danışmanlık giderleri	(15.827)	(10.758)	(5.923)	(1.891)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(7.339)	(4.434)	(12.167)	(8.735)
Bağışlar	(6.441)	(739)	(15.181)	(305)
Dava ve Şüpheli alacak karşılık giderleri	(6.246)	(1.357)	(625)	(342)
Amortisman giderleri	(2.336)	(753)	(12.006)	(5.871)
Diğer	(7.550)	(857)	(9.352)	(3.415)
	(360.526)	(252.699)	(211.800)	(120.934)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Reklam ve tanıtım giderleri	(24.564)	(5.637)	(20.955)	(12.286)
Personel giderleri	(10.540)	(5.212)	(11.589)	(4.944)
Amortisman giderleri	(1.119)	(188)	(3.002)	(1.470)
Diğer	(3.172)	(1.013)	(2.622)	(1.723)
	(39.395)	(12.050)	(38.168)	(20.423)

NOT 16 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

Diğer faaliyet gelirleri	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Kur farkı gelirleri	84.770	18.130	54.448	18.184
Sabit Kıymet Satışı	5.844	1.693	-	-
Yatırım amaçlı gerimenkul değer artışı	-	-	2.205.312	2.205.312
Diğer	18.646	4.734	12.288	5.325
	109.260	24.557	2.272.048	2.228.821

Diğer faaliyet giderleri	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış azalışı	(709.373)	(709.373)	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış zararı	(193.526)	(191.067)	-	-
Kur farkı gideri	(70.931)	(5.447)	(42.866)	(2.296)
Dava karşılık giderleri	(32.519)	(32.519)	(48.454)	(38.448)
Diğer	(13.737)	(13.737)	(43.521)	4.383
	(1.020.086)	(952.143)	(134.841)	(36.361)

NOT 17 - FİNANSAL GELİRLER VE GİDERLER

Finansal gelirler	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Vadeli mevduat faiz gelirleri	3.138.229	1.561.588	4.138.540	2.229.202
Kambiyo karları	1.916.427	1.113.655	2.229.950	1.053.188
	5.054.656	2.675.243	6.368.490	3.282.390

Finansal giderler	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Faiz giderleri	(383.301)	(284.795)	(591.870)	(432.776)
Kambiyo zararları	(361.940)	(361.940)	-	-
Adat giderleri	(196.828)	(196.828)	-	-
	(942.069)	(843.563)	(591.870)	(432.776)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Hissedarlara ait net (zarar)/ kar	4.806.587	2.976.983	5.701.083	4.608.042
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Hisse başına (kayıp)/kazanç (Tam TL)	4,81	2,98	5,70	4,61

NOT 19- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	13.490	27.113
Trn Otel	16.438	16.565
	29.928	43.678
İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Torun AVM (*)	273.442	162.112
Torun Ailesi	144.118	94.898
Torun Center	6.277	7.643
Torunlar Gıda	1.982	1.937
Torunlar Enerji	745	-
	426.564	266.590

(*) Torun AVM, Şirket’in sahip olduğu Mall of İstanbul, Forum Kayseri AVM, Forum Mersin AVM, 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.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 19- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara diğer borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Forum Mersin AVM	824.005	-
Forum Kayseri AVM	640.563	-
	1.464.568	-

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	219.748	98.275	188.260	105.031
Torun AVM	199.675	84.826	168.627	84.462
Trn Otel	86.160	60.159	79.871	51.129
Torunlar Gıda San. ve Tic. A.Ş.	9.444	9.444	-	-
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş.	3.548	3.035	11.475	5.920
Diğer	1.081	815	-	-
Toplam	519.656	256.554	448.233	246.542

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

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Torun AVM	394.038	133.227	737.353	424.087
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (*)	275.259	161.804	647.584	326.850
Forum Mersin Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	103.519	103.519	-	-
Forum Kayseri Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	78.634	78.634	-	-
Torunlar Gıda	18.348	13.933	9.976	4.138
Trn Otel	366	366	7.352	50
Diğer	3.931	1.721	4.744	2.291
Toplam	874.095	493.204	1.407.009	757.416

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Ücret ve primler	8.354	3.709	7.968	3.983
	8.354	3.709	7.968	3.983

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 20 - 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.

Dönem karı vergi yükümlülüğü

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

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Cari kurumlar vergisi karşılığı	2.135.695	2.237.771
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(969.254)	(528.409)
	1.166.441	1.709.362

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(298.746)	(1.006.078)
Cari dönem vergisi gideri	(255.936)	(284.597)
	(554.682)	(1.290.675)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 20 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Açılış bakiyesi	(25.526.752)	(19.170.693)
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(298.746)	(1.006.078)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(25.825.498)	(20.176.771)

Kayıtlara alınan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü

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

	Toplam Geçici farklar 30 Haziran 2026	Ertelenmiş Vergi 30 Haziran 2026	Toplam Geçici farklar 31 Aralık 2025	Ertelenmiş Vergi 31 Aralık 2025
Ticari alacaklara karşı düzenlemeler	(10.555)	3.167	(12.430)	3.729
Stoklar	(142.664)	42.799	(1.455.886)	436.766
Verilen avanslar	41.675	(12.503)	43.037	(12.911)
Peşin Ödenmiş Giderler	12.770	(3.831)	-	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ve Yatırım amaçlı gayrimenkuller	85.955.163	(25.786.549)	86.365.582	(25.909.675)
Kullanılmamış izin karşılığı	(4.682)	1.405	(2.958)	887
Ertelenmiş gelirler	326.999	(98.100)	222.685	(66.806)
Dava karşılıkları	(83.504)	25.051	(60.040)	18.012
Kıdem tazminatı karşılığı	(10.209)	3.063	(10.820)	3.246
		(25.825.498)		(25.526.752)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerlerinden taşınmaktadır.

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	30 Haziran 2026 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
	-	19.068.588	112.405.734
Yatırım amaçlı gayrimenkuller			
Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	31 Aralık 2025 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
	-	20.815.582	111.633.912
Yatırım amaçlı gayrimenkuller			

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Likidite riski

30 Haziran 2026	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.213.782	2.351.598	61.813	2.289.785	-
Diğer borçlar	1.518.038	1.518.038	1.518.038	-	-
Ticari borçlar	704.000	704.000	704.000	-	-
	4.435.820	4.573.636	2.283.851	2.289.785	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Uzun vadeli borçlanmalar	10.245.078	11.863.391	-	-	11.863.391
Ticari borçlar	144.118	144.118	144.118	-	-
	10.389.196	12.007.509	144.118	-	11.863.391
Türev olmayan finansal yükümlülükler, toplamı	14.825.016	16.581.145	2.427.969	2.289.785	11.863.391

31 Aralık 2025	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	750.283	778.374	664.096	114.278	-
Diğer borçlar	61.365	61.365	61.365	-	-
Ticari borçlar	420.035	420.035	420.035	-	-
	1.231.683	1.259.774	1.145.496	114.278	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Uzun vadeli borçlanmalar	145.581	227.412	-	24.853	202.559
Ticari borçlar	94.898	94.898	94.898	-	-
	240.479	322.310	94.898	24.853	202.559
Türev olmayan finansal yükümlülükler, toplamı	1.472.162	1.582.084	1.240.394	139.131	202.559

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 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

Yabancı para pozisyonu

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Varlıklar	19.372.264	20.108.502
Yükümlülükler	(12.678.116)	(512.209)
Net yabancı para pozisyonu	6.694.148	19.596.293

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

	30 Haziran 2026	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	49.742	-	-	1.068
2.a Parasal finansal varlıklar	19.314.865	17.539	-	394.716
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	7.657	53	-	104
4. Dönen varlıklar	19.372.264	17.592	395.888	
5. Ticari alacaklar	-	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-	-
9. Tüm varlıklar	19.372.264	17.592	395.888	
10. Ticari borçlar	(375.241)	(5.223)	(2.089)	
11. Finansal yükümlülükler	(1.895.238)	(35.637)	-	-
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	(162.559)	-	(3.484)	
13. Kısa vadeli yükümlülükler	(2.433.038)	(40.860)	(5.573)	
14. Ticari borçlar	-	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	(10.245.078)	(192.641)	-	-
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	(10.245.078)	(192.641)	-	-
18. Toplam yükümlülükler	(12.678.116)	(233.501)	(5.573)	
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	6.694.148	(215.909)	390.315	
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	6.694.148	(215.909)	390.315	

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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	139.673	203	2.530
2.a Parasal finansal varlıklar	19.951.410	47.154	340.087
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	17.419	82	249
4. Dönen varlıklar	20.108.502	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	20.108.502	47.439	342.866
10. Ticari borçlar	(195.302)	(218)	(3.608)
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	(195.302)	(218)	(3.608)
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	(316.907)	(338)	(5.873)
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	(316.907)	(338)	(5.873)
18. Toplam yükümlülükler	(512.209)	(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)	19.596.293	46.883	333.385
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	19.596.293	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.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

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

30 Haziran 2026	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.817.837	(1.817.837)	1.817.837	(1.817.837)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	1.817.837	(1.817.837)	1.817.837	(1.817.837)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(1.148.422)	1.148.422	(1.148.422)	1.148.422
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(1.148.422)	1.148.422	(1.148.422)	1.148.422

31 Aralık 2025	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.682.010	(1.682.010)	1.682.010	(1.682.010)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	1.682.010	(1.682.010)	1.682.010	(1.682.010)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	277.619	(277.619)	277.619	(277.619)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	277.619	(277.619)	277.619	(277.619)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 23 - 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	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	30.535.474	37.241.184
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım fonu katılma payları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	138.862.129	140.453.664
C İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	25.406.661	5.314.756
İlişkili Taraflardan Alacaklar(Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	29	-
Diğer Varlıklar		1.850.765	1.789.314
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	196.655.058	184.798.918
E Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	12.458.860	895.864
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar(Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	1.464.568	-
I Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	154.004.463	154.247.149
Diğer Kaynaklar		28.727.167	29.655.905
D Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	196.655.058	184.798.918

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	15.024.631	17.979.704
A2 Mevuat /Katılma hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	15.024.631	17.979.704
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci Şirkette iştirak	Md.28/1/(a)	-	-
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	586.387	123.762
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)	9.360.064	6.194.352

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 23 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari/Azami oran
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,	%78,25	%85,73	>%50
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%20,81	%13,30	<%50
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
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	%0,00	%0,00	<%20
İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	%0,00	%0,00	<%10
Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	%9,42	%0,66	<%500
Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%0,00	%0,00	<%10
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları				
Yatırımların Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%4,76	%3,35	<%10

İştirak	İştirak Oranı %	İştirak Değeri	
		30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yeni Gimat	14,83	4.302.654	4.632.381
TTA	40,00	307.357	296.872
Netsel	44,60	337.785	383.728
		4.947.796	5.312.981

Şirket'in iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA'nın 30 Haziran 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.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 24 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

Parasal Olmayan Kalemler	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(2.726.523)	(4.038.113)
Stoklar	241.886	405.195
Peşin Ödenmiş Giderler	9.391	18.993
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	19.021.708	10.561.176
Ertelenmiş Vergi	(3.598.384)	(933.834)
Ertelenmiş Gelirler	145.252	458.687
Sermaye	(2.658.323)	(3.098.652)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedek	(55.769)	(263.903)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(15.832.284)	(11.185.775)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(275.273)	(830.200)
Hasılat	(332.111)	(370.151)
Satışların maliyeti	61.771	89.957
Satış ve Pazarlama Giderleri	1.086	2.739
Genel Yönetim Giderleri	10.976	15.200
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(3.910)	(163.057)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	109.995	9.677
Finansman Gelirleri	(131.909)	(457.045)
Finansman Giderleri	8.829	42.480
Net Parasal Pozisyon Kazançları	(3.001.796)	(4.868.313)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 25 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

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

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

.....