TORUNLAR GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI 1-2

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

ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI 4

ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI 5

ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR 6-48

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 30 Eylül 2026	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		**27.138.769**	**34.486.331**
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	17.303.673	18.980.901
Finansal Yatırımlar	11	495.209	5.338.759
Ticari Alacaklar		1.143.558	1.208.800
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*8,19*	*154.009*	*46.111*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*8*	*989.549*	*1.162.689*
Diğer Alacaklar		296.604	14.875
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		*282.524*	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*14.080*	*14.875*
Stoklar	10	7.478.325	8.449.881
Peşin Ödenmiş Giderler		413.617	490.116
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	*19*	*223.885*	*264.514*
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	*7*	*189.732*	*225.602*
Diğer Dönen Varlıklar		7.783	2.999
Duran Varlıklar		**183.936.274**	**160.603.087**
Ticari Alacaklar		66.069	104.624
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*8*	*66.069*	*104.624*
Finansal Yatırımlar	11	17.797.998	14.995.294
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	5.412.328	5.608.833
Bağlı Ortaklıklar	3	21.596.240	1.873
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	139.021.000	139.824.924
Maddi Duran Varlıklar		41.997	59.541
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		642	4.152
Peşin Ödenmiş Giderler	7	-	3.846
Toplam Varlıklar		**211.075.043**	**195.089.418**

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 30 Eylül 2026	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**7.211.873**	**5.039.182**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	2.089.300	792.063
Ticari Borçlar		811.881	443.424
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*8,19*	*436.114*	*181.252*
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*8*	*375.767*	*262.172*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		10.588	12.572
Diğer Borçlar		1.793.152	64.782
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*19*	*1.738.015*	*-*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*55.137*	*64.782*
Ertelenmiş Gelirler	7	630.808	1.669.381
Kısa Vadeli Karşılıklar		183.227	63.557
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		*183.227*	*63.557*
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	20	1.489.398	1.804.547
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		203.519	188.856
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**39.416.080**	**27.213.858**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	11.053.488	153.687
Ticari Borçlar		173.826	100.182
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*8,19*	*173.826*	*100.182*
Ertelenmiş Gelirler	7	363	363
Uzun Vadeli Karşılıklar		10.841	11.420
Uzun Vadeli Karşılıklar		*10.841*	*11.420*
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	20	28.177.562	26.948.206
ÖZKAYNAKLAR		**164.447.090**	**162.836.378**
Ödenmiş Sermaye	13	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		17.607.962	17.607.962
Geri Ödenmiş Paylar (-)		(77.461)	(77.461)
Paylara İlişkin Primler		599.207	599.207
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		3.136.793	2.609.080
Geçmiş Yıllar Karları		135.239.425	132.211.234
Dönem Net Karı		6.941.164	8.886.356
TOPLAM KAYNAKLAR		**211.075.043**	**195.089.418**

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnot referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2026	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Temmuz- 30 Eylül 2026	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2025	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Hasılat	14	11.125.466	3.744.653	8.673.109	3.228.191
Satışların Maliyeti (-)	14	(2.334.496)	(633.771)	(2.399.295)	(1.076.024)
BRÜT KAR		**8.790.970**	**3.110.882**	**6.273.814**	**2.152.167**
Genel Yönetim Giderleri (-)	15	(561.843)	(181.241)	(309.333)	(85.739)
Pazarlama Giderleri (-)	15	(73.384)	(31.795)	(76.845)	(36.552)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	146.890	31.546	2.554.107	155.540
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	16	(1.149.988)	(73.099)	(147.229)	(4.879)
ESAS FAALİYET KARI		**7.152.645**	**2.856.293**	**8.294.514**	**2.180.537**
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	3	411.650	220.837	502.866	194.636
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		**7.564.295**	**3.077.130**	**8.797.380**	**2.375.173**
Finansman Gelirleri	17	7.827.611	2.271.556	9.753.966	3.030.848
Finansman Giderleri (-)	17	(1.940.551)	(726.092)	(759.304)	(134.476)
Parasal Kayıp	24	(4.364.875)	(1.195.924)	(7.260.859)	(4.091.908)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		**9.086.480**	**3.426.670**	**10.531.183**	**1.179.637**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/(Geliri)					
Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	20	(915.960)	(645.772)	(464.022)	(163.577)
Ertelenmiş Vergi Gideri	20	(1.229.356)	(913.974)	(1.338.020)	(275.919)
DÖNEM NET KARI		**6.941.164**	**1.866.924**	**8.729.141**	**740.141**
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	18	6,94	1,87	8,73	0,74
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**6.941.164**	**1.866.924**	**8.729.141**	**740.141**

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	**1.000.000**	**17.607.962**	**(77.461)**	**599.207**	**2.121.311**	**124.176.139**	**13.511.445**	**158.938.603**
Transferler	-	-	-	-	-	13.511.445	(13.511.445)	-
Temmettü ödemesi	-	-	-	-	487.769	(5.476.350)	-	(4.988.581)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	8.729.143	8.729.143
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	**1.000.000**	**17.607.962**	**(77.461)**	**599.207**	**2.609.080**	**132.211.234**	**8.729.143**	**162.679.165**
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	**1.000.000**	**17.607.962**	**(77.461)**	**599.207**	**2.609.080**	**132.211.234**	**8.886.356**	**162.836.378**
Transferler	-	-	-	-	527.713	8.358.643	(8.886.356)	-
Temmettü ödemesi	-	-	-	-	-	(5.330.452)	-	(5.330.452)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	6.941.164	6.941.164
30 Eylül 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	**1.000.000**	**17.607.962**	**(77.461)**	**599.207**	**3.136.793**	**135.239.425**	**6.941.164**	**164.447.090**

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak - 30 Eylül 2026	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak - 30 Eylül 2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIMLARI		**12.224.490**	**4.053.195**
Dönem Karı		**6.941.164**	**8.729.141**
Net dönem karı mutabakatı için düzeltmeler:		**2.330.375**	**463.237**
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		6.443	23.964
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		29.065	9.237
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	9	748.876	(2.328.115)
Kur farkı ile ilgili düzeltmeler	6	938.446	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(3.946.260)	(5.832.333)
Vergi geliri/(gideri) ile ilgili düzeltmeler	20	(2.145.316)	(1.802.041)
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(411.650)	(502.866)
Parasal kayıp/ kazanç		7.110.771	10.895.391
Net işletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**2.952.951**	**(5.139.183)**
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(281.729)	96
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		2.040.846	(6.484.221)
Stoklardaki azalış		971.556	(719.484)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		80.345	(89.150)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artışla ilgili düzeltmeler		9.879	(183.194)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		442.101	(62.104)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		111.285	(163.702)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		(1.038.573)	2.549.306
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.728.370	13.270
Ödenen vergi	20	(1.111.129)	-
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**12.224.490**	**4.053.195**
B. Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları		**(21.268.342)**	**173.422**
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından satımından kaynaklanan kaynaklanan nakit girişleri/(çıkışları)		14.611	(1.439)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(1.500.604)	(395.408)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	9	1.556.131	12.038
Bağlı ortaklık satın alım etkisi		(21.946.635)	-
Alınan temettüler	3	608.155	558.231
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları:		**11.273.010**	**(1.426.514)**
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	12.552.931	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları	6	(377.707)	(1.075.010)
Alınan faiz		4.935.562	6.591.636
Ödenen faiz		(507.324)	(1.466.790)
Ödenen temettüler		(5.330.452)	(5.476.350)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Azalış		**2.229.158**	**2.800.103**
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	**5**	**18.467.519**	**15.807.136**
Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		(3.612.377)	(3.113.198)
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	**5**	**17.084.300**	**15.494.041**

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

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 Eylül 2026 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 50'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 iştigal 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, 131.096.013 nominal adet olan Forum Mersin Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin hisselerinin %100'ünü 86,66 TL bedel karşılığı alınmasına karar verilmiştir. 4 Şubat 2026 tarihinde yayımlanan 11515 numaralı ticaret sicil gazetesinde hisse alımı tescil edilmiştir. 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	-

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 Eylül 2026 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

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

TTA

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

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

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

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

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 kontrolündendir.

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 esası 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 ("KGK") tarafından yürürlüğe konmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. TFRS'ler, Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), TFRS'ler ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

TFRS'ye uygunluk beyanı (Devamı)

Şirket, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet bireysel 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 Eylül 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 ekli notları ve 30 Eylül 2025 finansal tabloları ve ilişkili dipnotlar ile birlikte okunmalıdır. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 9 Kasım 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 Eylül 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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

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

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

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

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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

i. Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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

ii. Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve 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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

Bir 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.

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

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

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni Gimat'dan elde edilen tutarlar

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

Netsel'den elde edilen tutarlar

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

Netleştirme / Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

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.

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 ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
   i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
   ii. şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.

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

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

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

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

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

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir)**.** Yeni standart ve değişiklikler diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri ve bununla birlikte TFRS 19'daki azaltılmış açıklama 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 konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

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

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

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

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara döneme ait özet 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.

NOT 3 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	4.710.721	14,83	4.890.335
TTA	40,00	334.413	40,00	313.403
Netsel	44,60	367.194	44,60	405.095
		5.412.328		**5.608.833**

	1 Ocak 30 Eylül 2026	1 Ocak 30 Eylül 2025
Dönem başı	**5.608.833**	**4.804.211**
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	352.268	454.069
İştiraklerden alınan temettüler	(608.155)	(558.231)
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)	59.382	48.797
Dönem sonu	**5.412.328**	**4.748.846**

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Yeni Gimat	228.430	156.198	258.137	107.136
Netsel	123.838	43.860	195.932	74.437
TTA	59.382	20.779	48.797	13.063
Toplam	**411.650**	**220.837**	**502.866**	**194.636**

Bağlı Ortaklıklar

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	(%)	TL	(%)	TL
Forum Mersin	100,00	13.466.198	-	-
Forum Kayseri	100,00	8.130.042	-	-
TRN	100,00	1.774	100,00	1.873
		21.598.014		**1.873**

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

30 Eylül 2026	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış/azalış	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	3.219.441	3.024.760	307.683	3.332.443	-	-	3.332.443	41.664
Korupark AVM	1.532.245	1.359.494	355.756	1.715.250	-	-	1.715.250	13.033
Torium AVM	675.187	472.905	46.447	519.352	-	-	519.352	9.964
Mall of Antalya	665.531	555.401	(282.012)	273.389	-	-	273.389	8.845
Antalya Deepo AVM	425.574	374.325	(47.726)	326.599	-	-	326.599	-
Mall of İstanbul otel, kongre merkezi ve ofisler	610.926	361.932	(377.355)	(15.423)	-	-	(15.423)	4.212
Zafer Plaza AVM	338.228	277.918	52.003	329.921	-	-	329.921	-
Torun Center	631.893	510.514	(440.372)	70.142	-	-	70.142	219.972
5. Levent çarşı	51.676	42.177	(25.573)	16.604	-	-	16.604	-
Torium Yurtlar	21.793	5.139	(8.563)	(3.424)	-	-	(3.424)	76
Korupark bağımsız bölümler	6.259	(3.414)	638	(2.776)	-	-	(2.776)	-
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	5.783	2.061	(5.248)	(3.187)	-	-	(3.187)	-
Ara toplam	**8.184.536**	**6.983.212**	**(424.322)**	**6.558.890**	**-**	**-**	**6.558.890**	**297.766**
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	141.367	(145.152)	-	(145.152)	-	-	(145.152)	37.987
5. Levent 2. Etap	2.799.563	1.952.910	-	1.952.910	-	-	1.952.910	121.477
Ara toplam	**2.940.930**	**1.807.758**	**-**	**1.807.758**	**-**	**-**	**1.807.758**	**159.464**
İnşa aşamasında olan projeler								
Paşabahçe projesi	-	-	(156.633)	(156.633)	-	-	(156.633)	49.851
Karaköy Oteli	-	-	(133.838)	(133.838)	-	-	(133.838)	4.195
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	(24.799)	(24.799)	-	-	(24.799)	10.071
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Samsun Projesi	-	-	-	(13.098)	-	-	(13.098)	1.037.055
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	(9.284)	(9.284)	-	-	(9.284)	-
İştirakler								
Yeni Gimat	-	-	-	-	228.430	-	228.430	-
Netsel	-	-	-	-	123.838	-	123.838	-
TTA	-	-	-	-	59.382	-	59.382	-
Dağıtılmamış	-		-	(876.351)	-	1.522.185	645.834	-
Toplam	**11.125.466**	**8.790.970**	**(748.876)**	**7.152.645**	**411.650**	**1.522.185**	**9.086.480**	**1.558.402**

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

30 Eylül 2025	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış/azalış	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	3.527.038	2.707.091	2.292.794	4.999.885	-	-	4.999.885	141.527
Korupark AVM	1.553.634	1.148.818	924.813	2.073.631	-	-	2.073.631	21.477
Torium AVM	743.549	407.728	479.545	887.273	-	-	887.273	27.910
Mall of Antalya	752.545	555.446	840.581	1.396.027	-	-	1.396.027	4.167
Antalya Deepo AVM	468.901	354.520	160.396	514.916	-	-	514.916	385
Mall of İstanbul otel, kongre merkezi ve ofisler	126.833	113.622	(440.986)	(327.364)	-	-	(327.364)	9.101
Zafer Plaza AVM	300.663	239.059	288.478	527.537	-	-	527.537	-
Torun Center	600.641	506.948	(630.636)	(123.688)	-	-	(123.688)	38.177
5. Levent çarşı	43.400	37.217	(38.737)	(1.520)	-	-	(1.520)	392
Torium Yurtlar	28.061	27.349	(118.829)	(91.480)	-	-	(91.480)	-
Korupark bağımsız bölümler	3.204	(6.653)	(3.679)	(10.332)	-	-	(10.332)	-
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	4.217	911	9.609	10.517	-	-	10.517	-
Ara toplam	**8.152.686**	**6.092.056**	**3.763.349**	**9.855.402**	**-**	**-**	**9.855.402**	**243.136**
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	193.758	87.086	-	87.086	-	-	87.086	-
5. Levent Projesi	327.308	95.322	-	95.322	-	-	95.322	-
Ara toplam	**521.066**	**182.408**	**-**	**182.408**	**-**	**-**	**182.408**	**-**
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi 2.Etap	-	-	-	-	-	-	-	556.654
Paşabahçe projesi	-	-	(1.343.686)	(1.343.686)	-	-	(1.343.686)	148.208
Karaköy Oteli	-	-	(203.249)	(203.249)	-	-	(203.249)	4.064
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	117.402	117.402	-	-	117.402	-
Kayabaşı arsası	-	-	18.719	18.719	-	-	18.719	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	(24.422)	(24.422)	-	-	(24.422)	-
İştirakler								
Yeni Gimat	-	-	-	-	258.137	-	258.137	-
Netsel	-	-	-	-	195.931	-	195.931	-
TTA	-	-	-	-	48.798	-	48.797	-
Dağıtılmamış	(643)	(650)	3	(308.060)	-	1.733.803	1.425.744	-
Toplam	**8.673.109**	**6.273.814**	**2.328.116**	**8.294.514**	**502.866**	**1.733.803**	**10.531.183**	**952.062**

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

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kasa	3	5
Banka	17.303.670	18.980.645
Vadesiz mevduatlar	*4.560*	*815.862*
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	*17.299.110*	*18.164.783*
Diğer hazır değerler	-	251
	17.303.673	**18.980.901**

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	17.303.673	18.980.901
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(219.373)	(513.382)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	**17.084.300**	**18.467.519**

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
30 güne kadar	17.299.110	18.164.783
	17.299.110	**18.164.783**

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

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	22.885	1.119.783	12.823	683.300
Avro	8.528	473.401	4.132	259.172
		1.593.184		**942.472**

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

Finansal Borçlar

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

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

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

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Banka Kredileri

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

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

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

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

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

NOT 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	223.885	264.514
Gelecek aylara ait giderler	132.248	121.748
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları	57.484	103.854
	413.617	**490.116**

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Gelecek yıllara ait giderler	**-**	3.846
	-	**3.846**

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Ertelenmiş gelirler	199.216	211.057
Alınan avanslar (*)	431.592	1.458.324
	630.808	**1.669.381**

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

Cari dönemde konut satışlarındaki artış ağırlıklı olarak 5. Levent 2. Etap projesindeki teslim ve tapu devirlerinden kaynaklanmaktadır. Dönem içerisinde bu proje kapsamında 62 adet bağımsız bölüm teslim edilmiş ve buna bağlı 1.742.913 bin TL tutarındaki müşteri sözleşme yükümlülüğü hasılat olarak muhasebeleştirilmiştir.

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

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Ticari alacaklar	650.766	449.812
Alacak senetleri	385.354	789.320
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 19)	154.009	46.111
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı	(46.571)	(76.443)
	1.143.558	**1.208.800**

Uzun vadeli ticari alacaklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Alacak senetleri	66.069	104.624
	66.069	**104.624**

Beklenen kredi zarar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2026	**2025**
Dönem başı	**(76.443)**	**36.950**
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	(9.913)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 16)	1.308	5.647
Parasal kayıp / kazanç	28.564	8.194
Dönem sonu	**(46.571)**	**40.878**

Karşılık ayrılan beklenen kredi zararları yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
3 - 6 ay arası	(33.652)	(54.416)
6 aydan daha uzun	(12.919)	(22.027)
	(46.571)	**(76.443)**

Kısa vadeli ticari borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Satıcılar	375.767	262.172
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 19)	436.114	181.252
	811.881	**443.424**

Uzun vadeli ticari borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 19)	173.826	100.182
	173.826	**100.182**

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar(*)	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Eylül 2026
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	48.895.505	41.812	-	-	307.683	49.245.000
Torun Tower	-	-	-	-	-	-
Bursa Korupark AVM	21.342.181	13.063	-	-	355.756	21.711.000
Torun Center	16.841.966	219.972	(53.566)	-	(440.372)	16.568.000
Torium AVM	5.923.348	10.205	-	-	46.447	5.980.000
Antalya Deepo AVM	6.857.359	367	-	-	(47.726)	6.810.000
Mall of Antalya	10.676.125	8.887	-	-	(282.012)	10.403.000
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi - 2	8.521.159	4.196	-	-	(377.355)	8.148.000
Bursa Zafer Plaza AVM	2.985.730	267	-	-	52.003	3.038.000
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	430.847	401	-	-	(5.248)	426.000
Korupark bağımsız bölümler	290.256	106	-	-	638	291.000
5. Levent çarşı	1.122.393	180	-	-	(25.573)	1.097.000
Torium Yurt 1	253.980	76	(148)	-	(2.908)	251.000
Torium Yurt 2	393.091	-	(436)	-	(5.655)	387.000
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi	9.366.106	49.851	(324)	-	(156.633)	9.259.000
Karaköy otel	2.635.643	4.195	-	-	(133.838)	2.506.000
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	1.145.908	98.668	(15.777)	-	(24.799)	1.204.000
Samsun İlkadım arazisi	-	1.050.000	-	-	-	1.050.000
Kayabaşı arsa	1.487.267	-	(1.487.267)	-	-	-
Mall of İstanbul 3. Etap	656.060	224	-	-	(9.284)	647.000

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Eylül 2025
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	40.090.343	12.769	-	-	-	40.103.112
Bursa Korupark AVM	17.177.686	5.714	-	-	-	17.183.400
Torun Center	14.948.286	2.147	-	-	-	14.950.433
Torium AVM	4.549.637	10.192	-	-	-	4.559.829
Antalya Deepo AVM (*)	5.674.631	24	-	-	-	5.674.655
Mall of Antalya (*)	7.694.336	389				7.694.725
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi - 2	7.769.044	523	-	-	-	7.769.567
Bursa Zafer Plaza AVM	2.344.943	-	-	-	-	2.344.943
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	345.838	-	-	-	-	345.838
Korupark bağımsız bölümler	241.453	-	-	-	-	241.453
5. Levent çarşı	968.543	132	-	-	-	968.675
Torium Yurt 1	302.253	-	-	-	-	302.253
Torium Yurt 2	373.950	-	-	-	-	373.950
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi	8.546.356	29.395	-	-	-	8.575.751
Karaköy otel	2.211.263	1.714	-	-	-	2.212.977
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller			,			
Antalya Kepez Arsalar	846.489	-	-	-	-	846.489
Kayabaşı arsa	1.215.895	-	-	-	-	1.215.895
Mall of İstanbul 3. Etap	527.037	-	-	-	-	527.037
	115.827.983	**62.999**	**-**	**-**	**-**	**115.890.982**

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

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

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

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

NOT 10 - STOKLAR

Konutlar ve ofis projeleri (Kısa vadeli)	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
- Torun Center projesi (1)	4.544.205	4.792.737
- Mall of İstanbul 2.etap (High Residence) (2)	1.407.290	1.407.290
- 5.Levent projesi 2.Etap	1.356.119	2.079.143
- 5.Levent projesi (3)	99.837	99.837
- Mall of İstanbul projesi (4)	60.591	60.591
- Torium (6)	9.755	9.755
- Korupark 3. etap (5)	528	528
	7.478.325	**8.449.881**

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

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

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

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

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

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

NOT 11- FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

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

Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

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

NOT 11- FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

a) İtfa edilmiş maliyetle ölçülen

Borçlanma senetleri:

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

NOT 12 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

Alınan teminatlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Alınan teminatlar	1.270.683	1.928.529

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

30 Eylül 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 Eylül 2026	31 Aralık 2025
0-1 yıl arası	9.326.756	13.662.567
1-5 yıl arası	58.008.320	85.970.865
5-10 yıl arası	84.168.845	173.817.268

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.

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

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

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

Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	587.157	126.274
B.Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C.Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D.Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i)Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii)B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii)C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	587.157	**126.274**

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

30 Eylül 2026 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 3.000.000 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 3.729.520 TL) (Not 9). Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, 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.

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 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Kira gelirleri	7.213.054	2.560.045	6.769.164	2.313.075
Konut ve ofis satış gelirleri	2.940.930	725.260	1.383.524	486.822
Ortak alan gelirleri	971.482	459.348	520.413	428.294
Satış gelirleri	**11.125.466**	**3.744.653**	**8.673.109**	**3.228.191**
Ortak alan giderleri	(1.069.732)	(375.915)	(1.893.091)	(731.563)
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(1.133.172)	(214.787)	(338.657)	(284.591)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(131.592)	(43.069)	(167.547)	(59.870)
Satışların maliyeti	**(2.334.496)**	**(633.771)**	**(2.399.295)**	**(1.076.024)**
Brüt Kar	**8.790.970**	**3.110.882**	**6.273.814**	**2.152.167**

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

Genel yönetim giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Vergi, resim ve harçlar	(275.050)	(93.369)	(36.074)	144
Personel giderleri	(112.151)	(41.611)	(109.296)	(36.626)
Taşınmaz giderleri	(97.084)	(16.989)	(90.201)	(33.828)
Danışmanlık giderleri	(25.055)	(8.347)	(13.554)	(2.695)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(10.842)	(3.094)	(16.236)	(3.391)
Bağışlar	(7.354)	(554)	(16.263)	(237)
Dava ve Şüpheli alacak karşılık giderleri	(7.349)	(755)	(965)	(306)
Amortisman giderleri	(2.324)	(1.058)	(18.122)	(5.447)
Diğer	(24.634)	(15.464)	(8.622)	(3.353)
	(561.843)	**(181.241)**	**(309.333)**	**(85.739)**

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

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Reklam ve tanıtım giderleri	(36.768)	(10.836)	(48.665)	(26.543)
Personel giderleri	(17.291)	(6.164)	(18.706)	(6.472)
Amortisman giderleri	(4.119)	(2.938)	(5.842)	(2.674)
Danışmanlık giderleri	(29)	(29)	(39)	(4)
Diğer	(15.177)	(11.828)	(3.593)	(859)
	(73.384)	**(31.795)**	**(76.845)**	**(36.552)**

NOT 16 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

Diğer faaliyet gelirleri	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış azalış, net (Not 8)	-	-	2.328.116	-
Kur farkı gelirleri	87.911	-	71.097	13.617
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 8)	1.308	1.308	5.647	5.554
Temettü Geliri	6.160	6.160	-	-
Sabit Kıymet Satışı	12.725	6.556	-	-
Diğer	38.786	17.522	149.247	136.369
	146.890	**31.546**	**2.554.107**	**155.540**

Diğer faaliyet giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış azalışı	(748.875)	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış zararı	(204.302)	-	-	-
Kur farkı gideri	(134.980)	(60.099)	(48.629)	(3.012)
Dava karşılık giderleri	(32.936)	1.394	(53.019)	(1.867)
Diğer	(28.895)	(14.394)	(45.581)	-
	(1.149.988)	**(73.099)**	**(147.229)**	**(4.879)**

NOT 17 - FİNANSAL GELİRLER VE GİDERLER

Finansal gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Vade farkı gelirleri	749.092	749.092	-	-
Vadeli mevduat faiz gelirleri	4.641.553	1.108.641	6.591.636	2.222.642
Kambiyo karları	2.436.966	413.823	3.162.330	808.206
	7.827.611	**2.271.556**	**9.753.966**	**3.030.848**

Finansal giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Faiz giderleri	(695.293)	(70.717)	(759.304)	(134.476)
Kambiyo zararları	(938.446)	(556.351)	-	-
Adat giderleri	(306.812)	(99.024)	-	-
	(1.940.551)	**(726.092)**	**(759.304)**	**(134.476)**

NOT 18 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Hissedarlara ait net (zarar)/ kar	6.941.164	1.866.924	8.729.141	740.141
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)	**6,94**	**1,87**	**8,73**	**0,74**

NOT 19- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	131.237	28.623
Trn Otel	22.772	17.488
	154.009	**46.111**

İlişkili taraflardan diğer alacaklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Torunlar Gıda	282.524	-
	282.524	**-**

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler

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

NOT 19- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Torun AVM (*)	432.017	171.138
Torun Ailesi	173.826	100.182
Torun Center	-	8.068
Torunlar Gıda	3.353	2.046
Torunlar Enerji	744	-
	609.940	**281.434**

(*) 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.

İlişkili taraflara diğer borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Forum Mersin AVM	969.797	-
Forum Kayseri AVM	768.218	-
	1.738.015	**-**

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	339.976	107.991	299.065	93.038
Torun AVM	513.628	302.834	297.466	110.312
Trn Otel	183.869	92.911	155.298	67.556
Torunlar Gıda San. ve Tic. A.Ş.	12.419	2.449	-	-
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş.	27.893	24.147	15.625	2.983
Diğer	1.703	562	2.648	545
Toplam	**1.079.488**	**530.894**	**770.102**	**274.434**

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

NOT 19- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Torun AVM	566.586	150.606	1.154.730	495.179
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (*)	557.726	267.139	1.049.092	365.448
Forum Mersin Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	183.730	74.447	-	-
Forum Kayseri Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	141.042	58.029	-	-
Torunlar Gıda	25.763	6.393	14.880	4.349
Trn Otel	4.060	3.674	8.670	908
Diğer	6.014	1.864	7.358	2.351
Toplam	**1.484.921**	**562.152**	**2.234.730**	**868.235**

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

İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Torun AVM	40.458	26.298	-	-
Forum Mersin AVM	5.961	5.961	-	-
Forum Kayseri AVM	5.951	5.951	-	-
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş. (*)	2.680	1.742	-	-
	55.050	**39.952**	**-**	**-**

İlişkili taraflardan finansman gelirleri	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Forum Mersin AVM	182.045	182.045	-	-
Forum Kayseri AVM	137.191	137.191	-	-
Torunlar Gıda	11.522	7.489	-	-
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş. (*)	1.919	864	-	-
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş.	441	331	-	-
	333.118	**327.920**	**-**	**-**

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

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

Dönem karı vergi yükümlülüğü

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

2025 yıl sonu itibarıyla VUK hükümlerine göre hazırlanan 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 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Cari kurumlar vergisi karşılığı	2.182.816	2.362.381
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(693.418)	(557.834)
	1.489.398	**1.804.547**

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(1.229.356)	(1.338.020)
Cari dönem vergisi gideri	(915.960)	(464.022)
	(2.145.316)	**(1.802.042)**

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 muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Açılış bakiyesi	**(26.948.206)**	**(19.393.578)**
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(1.229.356)	(1.338.020)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	**(28.177.562)**	**(20.731.598)**

Kayıtlara alınan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü

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

	Toplam Geçici farklar	Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	Toplam Geçici farklar	Ertelenmiş Vergi
	30 Eylül 2026	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2025
Ticari alacaklara karşı düzenlemeler	(10.555)	3.167	(13.122)	3.937
Stoklar	186.057	(55.817)	(1.536.957)	461.087
Verilen avanslar	64.451	(19.335)	45.433	(13.630)
Peşin ödenmiş giderler	24.694	(7.408)	-	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller	93.726.084	(28.117.825)	91.174.837	(27.352.452)
Kullanılmamış izin karşılığı	(7.623)	2.287	(3.123)	937
Ertelenmiş gelirler	36.861	(11.058)	235.085	(70.526)
Dava karşılıkları	(83.921)	25.176	(63.383)	19.015
Kıdem tazminatı karşılığı	(10.841)	3.251	(11.421)	3.426
		(28.177.562)		**(26.948.206)**

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 değerlerlerinden taşınmaktadır.

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

	30 Eylül 2026 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	**1. Seviye TL**	**2. Seviye TL**	**3. Seviye TL**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	20.233.000	117.738.000

	31 Aralık 2025 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	**1. Seviye TL**	**2. Seviye TL**	**3. Seviye TL**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	21.974.697	117.850.227

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Likidite riski

30 Eylül 2026	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.089.300	2.828.224	73.713	2.754.511	-
Diğer borçlar	1.793.152	1.793.152	1.793.152	-	-
Ticari borçlar	811.881	811.881	811.881	-	-
	4.694.333	**5.433.257**	**2.678.746**	**2.754.511**	**-**
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Uzun vadeli borçlanmalar	11.053.488	12.385.093	-	-	12.385.093
Ticari borçlar	173.826	173.826	-	-	173.826
	11.227.314	**12.558.919**	**-**	**-**	**12.558.919**
Türev olmayan finansal yükümlülükler, toplamı	**15.921.647**	**17.992.176**	**2.678.746**	**2.754.511**	**12.558.919**

31 Aralık 2025	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	792.063	821.717	701.076	120.641	-
Diğer borçlar	64.782	64.782	64.782	-	-
Ticari borçlar	443.424	443.424	443.424	-	-
	1.300.269	**1.329.923**	**1.209.282**	**120.641**	**-**
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Uzun vadeli borçlanmalar	153.687	240.075	-	26.237	213.838
Ticari borçlar	100.182	100.182	100.182	-	-
	253.869	**340.257**	**100.182**	**26.237**	**213.838**
Türev olmayan finansal yükümlülükler, toplamı	**1.554.138**	**1.670.180**	**1.309.464**	**146.878**	**213.838**

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 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

Yabancı para pozisyonu (devamı)

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

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

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

	30 Eylül 2026	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1.	Ticari alacaklar	48.196	-	985
2.a	Parasal finansal varlıklar	19.721.985	8.528	393.388
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3.	Diğer	298.671	-	6.104
4.	**Dönen varlıklar**	**20.068.852**	**8.528**	**400.477**
5.	Ticari alacaklar	-	-	-
6.a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7.	Diğer	-	-	-
8.	**Duran varlıklar**	-	-	-
9.	**Tüm varlıklar**	**20.068.852**	**8.528**	**400.477**
10.	Ticari borçlar	(345.200)	(5.222)	(1.118)
11.	Finansal yükümlülükler	(1.860.820)	(33.462)	-
12.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13.	**Kısa vadeli yükümlülükler**	**(2.206.020)**	**(38.684)**	**(1.118)**
14.	Ticari borçlar	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	(11.053.488)	(198.767)	-
16.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	(126.909)	-	(2.589)
17.	**Uzun vadeli yükümlülükler**	**(11.180.397)**	**(198.767)**	**(2.589)**
18.	**Toplam yükümlülükler**	**(13.386.417)**	**(237.451)**	**(3.707)**
19.	Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20.	**Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)**	**6.682.435**	**(228.923)**	**396.770**
21.	**Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)**	**6.682.435**	**(228.923)**	**396.770**

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

Yabancı para pozisyonu (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	147.450	203	2.530
2.a	Parasal finansal varlıklar	21.063.026	47.164	340.087
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3.	Diğer	18.389	82	249
4.	**Dönen varlıklar**	**21.228.865**	**47.449**	**342.866**
5.	Ticari alacaklar	-	-	-
6.a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7.	Diğer	-	-	-
8.	**Duran varlıklar**	-	-	-
9.	**Tüm varlıklar**	**21.228.865**	**47.449**	**342.866**
10.	Ticari borçlar	(206.178)	(218)	(3.608)
11.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13.	**Kısa vadeli yükümlülükler**	**(206.178)**	**(218)**	**(3.608)**
14.	Ticari borçlar	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	(334.555)	(338)	(5.873)
16.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17.	**Uzun vadeli yükümlülükler**	**(334.555)**	**(338)**	**(5.873)**
18.	**Toplam yükümlülükler**	**(540.733)**	**(556)**	**(9.481)**
19.	Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20.	**Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)**	**20.688.132**	**46.893**	**333.385**
21.	**Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)**	**20.688.132**	**46.893**	**333.385**

Takip eden sayfada ki tablo 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.

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

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

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

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

NOT 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 Yapılmassına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	35.596.880	39.314.954
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar,Gayrimenkul Yatırım fonu katılma payları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	146.499.325	148.274.805
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	27.008.568	5.610.706
	İlişkili Taraflardan Alacaklar(Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	282.524	-
	Diğer Varlıklar		**1.687.746**	**1.888.953**
D	**Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)**	**III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)**	**211.075.043**	**195.089.418**
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	13.142.788	945.750
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	ilişkili Taraflara Borçlar(Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	1.738.015	-
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	164.447.090	162.836.378
	Diğer Kaynaklar		**31.747.150**	**31.307.290**
D	**Toplam Kaynaklar**	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	**211.075.043**	**195.089.418**

	Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için Tutulan Kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	17.303.673	18.980.901
A2	Mevuat /Katılma hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	17.303.673	18.980.901
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirekte iştirak	Md.28/1/(a)	-	-
j	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	587.157	126.274
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	10.014.083	6.824.084

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari/Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	%0,00	%0,00	<%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar,Gayrimenkul Yatırım fonu katılma payları	III-48.1a sayılı Tebliğ,	%77,60	%85,73	>%50
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%21,46	%13,30	<%50
4	Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	%0,00	%0,00	<%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	%0,00	%0,00	<%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	%9,41	%0,66	<%500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%0,00	%0,00	<%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%4,74	%3,50	<%10

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

		İştirak Değeri	
İştirak	**İştirak Oranı %**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Yeni Gimat	14,83	4.710.721	4.890.335
TTA	40,00	334.413	313.403
Netsel	44,60	367.194	405.095
		5.412.328	**5.608.833**

Şirket'in iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerleme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan İştiraklerin değerleri belirlenirken, Yeni Gimat ve TTA, 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.

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

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

Parasal Olmayan Kalemler	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	**(3.579.628)**	**(24.203.478)**
Stoklar	256.105	789.739
Peşin Ödenmiş Giderler	20.257	42.727
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7.224	10.620
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	-	669.752
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	24.456.842	9.988.889
Ertelenmiş Vergi	(4.927.005)	(3.780.472)
Ertelenmiş Gelirler	95.462	(929.142)
Sermaye	(3.883)	(329.902)
Geri Ödenmiş Paylar (-)	15.152	1.876
Paylara İlişkin Primler	(117.210)	(8.501)
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedek	(58.875)	(495.898)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(23.323.697)	(30.163.166)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	**(785.247)**	**16.942.619**
Hasılat	(773.777)	(686.692)
Satışların Maliyeti	407.929	374.739
Satış ve Pazarlama Giderleri	6.122	42.408
Genel Yönetim Giderleri	31.899	9.412
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(17.536)	17.950.840
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	114.575	57.222
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	-	(32.830)
Finansman Gelirleri	(609.495)	(838.161)
Finansman Giderleri	55.036	65.681
Net Parasal Pozisyon Kazançları	**(4.364.875)**	**(7.260.859)**

NOT 25 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.