TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2026 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

1- Şirket Profili
2- Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz
3- Yönetim Kurulu
4- Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı
5- Kâr Dağıtım Politikası
6- GYO Mevzuatındaki Değişiklikler
7- Önsöz
8- 01 Ocak – 30 Eylül 2026 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi
9- 01 Ocak – 30 Eylül 2026 Hesap Dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları
10- Diğer

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RAPORUN DÖNEMİ: 01.01.2026 – 30.09.2026 tarihli hesap dönemi

Bu rapor, 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun İşletmeler tarafından Düzenlenecek Finansal Raporlar ile Bunların Hazırlanması ile İlgililere Sunulmasına İlişkin İlke, Usul ve Esasları Tebliği'nin 8. Madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2026 – 30.09.2026 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Merkez adresi: Kavacık, Rüzgarlıbahçe Mah. Özalp Çıkmazı No:4 34805 Beykoz / İstanbul
Telefon no: (0216) 425 20 07
Faks no: (0216) 425 03 12
İnternet adresi: www.torunlargyo.com.tr
Elektronik posta adresi: info@torunlargyo.com.tr

1. Şirket Profili

Ticari unvanı	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kuruluş tarihi	: 20.09.1996
GYO dönüşüm tarihi	: 21.01.2008
Çıkarılmış sermayesi	: 1.000.000.000 TL
Kayıtlı sermaye tavanı	: 1.000.000.000 TL
Halka arz tarihi ve halka arz fiyatı	: 21.10.2010 / 1,64 TL
Şirket merkezi	: İstanbul
İstanbul ticaret sicil no	: 353242
Ticaret sicil memurluğu	: İstanbul
Vergi dairesi	: Anadolu Kurumlar VD - 9460032851
İşlem gördüğü borsa	: Borsa İstanbul A.Ş.
Sermaye piyasası aracının	: Yıldız Pazar
işlem gördüğü pazar ve	BİST Gayrimenkul Yat. Ort. / BİST Mali
şirketin dahil olduğu endeksler	BİST Tüm / BİST 100 – 30 / BİST YILDIZ / BİST 100 / BİST 500 / BİST TEMETTÜ
İşlem sembolü	: TRGYO
Bloomberg işlem sembolü	: TRGYO:TI
Reuters işlem sembolü	: TRGYO.IS
Merkez adresi	: Kavacık, Rüzgarlıbahçe Mah. Özalp Çıkmazı No:4 Beykoz 34805 İstanbul
Web sitesi	: www.torunlargyo.com.tr
E-posta	: info@torunlargyo.com.tr
KEP	: torunlargyo@hs01.kep.tr
Mersis	: 0946003285100019

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

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

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

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

30.09.2026 itibarıyla 213.027 milyon TL konsolide varlık toplamının %82'sini büyüme potansiyeli yüksek konut, ofis, alışveriş merkezi, otel gibi, çeşitli karma kullanım amaçlı geliştirme projeleri ve proje geliştirilecek arsaları barındıran gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri ile özkaynak yöntemi ile değerlenen yatırımlar oluşturmaktadır.

2. Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz

Vizyon

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

Misyon

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

Stratejik hedefler

Şirket aşağıdaki stratejileri izleyerek rekabet avantajı sağlamayı hedeflemektedir:

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

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

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

3. Yönetim Kurulu

15.05.2026 tarihinde gerçekleştirilen 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen ve toplam yedi kişiden oluşan Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu	Atanma Tarihi
Aziz TORUN	Başkan	Bağımsız değil	Kuruluştan itibaren
Mehmet TORUN	Başkan Vekili	Bağımsız değil	15.05.2026
İsmail KAZANÇ	Üye	Bağımsız değil	20.05.2021
Mahmut KARABIYIK	Üye	Bağımsız değil	21.01.2008
Ferda BESLİ	Üye	Bağımsız	24.05.2023
Üstün ÖZBEY	Üye	Bağımsız	31.05.2024
Vedat Lütfi BAYRAV	Üye	Bağımsız	31.05.2024

Genel Kurul'da bağımsız üyeler dahil yönetim kurulu üyelerine aylık net 60.000 TL huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir.

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

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

Ana sözleşmenin 19. Maddesi uyarınca ayda en az bir kere toplanma zorunluluğu bulunan ve şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanabilen Yönetim Kurulu, 2026 yılının ilk 9 ayında 34 toplantı gerçekleştirmiştir.

Yönetim kurulu komiteleri

Komite üyeliklerine ilişkin görev dağılımına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

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

Komitelerin çalışma esasları şirketimizin web sitesinde yayınlanmaktadır.

Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Davalar

Önemli bir dava bulunmamaktadır.

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

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

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

4. Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirketin 30.06.2026 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye bilgileri

Çıkarılmış sermaye	1.000.000.000 TL
Kayıtlı sermaye	1.000.000.000 TL

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

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

Dönem içinde bedelli sermaye artırımı yapılmamıştır.

Ortaklık yapısı

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

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

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

c) 599.061.470,15 adet payı temsil eden 599.061.470,15 TL nominal değerli kısmının tamamı nama yazılı olup C Grubunu temsil etmektedir.
A ve B grubu payların, ana sözleşmenin 9. Maddesindeki esaslar çerçevesinde yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin iki tanesi A Grubu, iki tanesi B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve diğer üç üye genel kurulda gösterilen adaylar arasından seçilir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi ve seçiminde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin düzenlemeleri esas alınır.

Geri alım kapsamındaki şirket hisseleri

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

İştirakler ve ilişkili taraf işlemleri

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

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

Şirketimiz 30.09.2026 itibarıyla ilişkili taraflara 610 milyon TL ticari borçludur, buna karşın şirketimizin ilişkili taraflardan 131 milyon TL ticari alacağı bulunmaktadır.

5. Kâr Dağıtım Politikası

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

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

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

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

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

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

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

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

7-Şirketimiz ana sözleşmesinde kâr dağıtımında imtiyaza yer verilmemiştir.

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

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

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

6. GYO Mevzuatındaki Değişiklikler

01.01.2026 - 30.09.2026 döneminde aşağıdaki değişiklikler olmuştur:

1. Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.27 (15/01/2026 tarih ve 3/52 s.k.) sayılı İlke Kararı Kurulumuza yapılan başvuruların değerlendirilmesinde, 14.02.2025 tarihli ve 32813 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 01.07.2025 tarihinde yürürlüğe giren İşletmenin Muhasebesiyle İlgili Olmayan Ticari Defterlerin Elektronik Ortamda Tutulması Hakkında Tebliğ dikkate alınarak Elektronik Ticari Defter Sistemi (ETDS) üzerinden genel kurul toplantı ve müzakere defterlerini ve pay defterlerini tutmaya başlayan tüzel kişiler tarafından ETDS'de oluşturulan genel kurul kararları ve ETDS üzerinden tutulan pay defterleri için noter onayı aranmamasına karar verilmiştir.

2. Kurul Karar Organı'nın i-SPK.67.1 (04/06/2026 tarih ve 34/1044 s.k.) sayılı İlke Kararına İlişkin Duyuru Payları Borsa İstanbul AŞ Pay Piyasası'nda işlem gören şirketlere ilişkin fiili dolaşımdaki pay oranı kavramının belirlenmesine yönelik olarak; a) 19.08.2010 tarihli ve 24/729 sayılı, 17.02.2011 tarihli ve 5/157 sayılı, 30.10.2014 tarihli ve 31/1059 sayılı İlke Kararları ile değişik 23.07.2010 tarihli ve 21/655 sayılı İlke Kararı'na, (A) bendinden sonra gelmek üzere "B) (A) bendi kapsamında fiili dolaşımdaki pay oranı hesaplanmasına dahil edilmeyen paylara sahip olanların, sahip oldukları serbest veya özel fon katılma payları nedeniyle, ilgili fondaki katılma payı sahiplik oranına isabet eden ihraççı paylarının da fiili dolaşımdaki pay oranı kavramı dışında tutulmasına," bendinin eklenmesine ve ilgili karardaki diğer bentlerin buna göre teselsül ettirilmesine, b) Fiili dolaşımdaki pay adedi ve fiili dolaşımdaki pay oranı verilerinin, değişiklik kapsamında 15.06.2026 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Merkezi Kayıt Kuruluşu AŞ tarafından günlük olarak hesaplanmasına karar verilmiştir.

3. Kurul Karar Organı'nın i-SPK 22.9.a (22/09/2026 tarihli ve 60/1711 s.k.) sayılı İlke Kararı: Kurul Karar Organı'nın i-SPK.22.9 (19.03.2025 tarih ve 16/531 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca gerçekleştirilecek pay geri alımlarında ikinci bir duyuruya kadar; II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği'nin 9 uncu maddesinin üçüncü fıkrasında belirlenen geri alınan payların toplam bedeline ilişkin üst sınırın uygulanmamasına karar verilmiştir.

7. Önsöz

Değerli paydaşlarımız,

ABD, Avrupa ve Ortadoğu'daki seçimler nedeniyle siyasi belirsizlik artmış ve finansal piyasalarda oynaklık yükselmiştir. Türkiye CDS primi gerek global siyasi belirsizlikler ve gerekse yerel finansal piyasalardaki oynaklık nedeniyle 09 Kasım itibarıyla 250 baz puan olmuştur. 2. çeyrek başında jeopolitik risklerin azalmasıyla düşen Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) getirileri; yakın dönemde artan global siyasi belirsizlikler ve enflasyon üzerinde olası riskler nedeniyle bütün vadelerde yükselmiştir. Kaynak: TCMB

2026 yılının ilk 9 ayında faaliyetlerimizi hazırladığımız bütçeye ulaşacak şekilde sürdürdük. Şirketimizin 2026 yılının ilk 9 ayındaki önemli faaliyetlerine ve mali sonuçlarına aşağıda yer verilmiştir.

- 2026 yılının ilk 9 ayında 2.941 milyon TL tutarında konut teslimi yapılmıştır.
- Şirketimiz, 2026 yılının ilk 9 ayında 659 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.
- 2026 yılının ilk 9 ayında ağırlıklı olarak AVM ve ofis kira gelirleri olmak üzere 13.772 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %67'si kira gelirleridir. 2026 yılının ilk 9 ayında AVM ve ofis kira gelirleri, geçen yılın aynı dönemine göre %38,1 oranda artarak 9.214 milyon TL olmuştur.
- 31.12.2025 tarihinde 195.029 milyon TL olan aktif toplamımız, 30.09.2026 tarihi itibarıyla %9,2 oranında artarak 213.027 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %78 yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %22'dir. Şirket aktiflerinin %82'si yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlenen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel), %17'sini ise nakit ve nakit benzeri varlıklar ile finansal yatırımlar oluşturmaktadır.
- 2025 yılsonunda 38.407 milyon TL olan net nakit fazlamız, Forum Mersin ve Forum Kayseri AVM'lerin satın alımlarından sonra, net nakit fazlamız 2026 yılının ilk 9 ayında 23.478 milyon TL'ye gerilemiştir. Ayrıca, söz konusu nakit fazlasından 4.046 milyon TL net faiz geliri elde edilmiştir.
- Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 10.527 milyon TL, VAFÖK marjı ise %76,4'tür.
- Enflasyon muhasebesi uygulamaları neticesinde hesaplanan parasal kayıp 3.207 milyon TL, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer düşüşü 301 milyon TL ve 1.852 milyon TL tutarındaki ertelenmiş vergi gideri olmak üzere toplam 5.360 milyon TL değerleme kaynaklı gider oluşmuştur.
- Netice itibarıyla, kira gelirlerindeki istikrarlı artış ve net nakit fazlasının oluşturduğu faiz gelirlerinin katkısıyla şirketimiz 2026 yılının ilk 9 ayında 9.698 milyon TL kâr elde etmiştir.

8. 01 Ocak – 30 Eylül 2026 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi

8.1. Ekonomik Görünüm

8.1.1. Ekonomi

Uluslararası Ekonomik Gelişmeler

Küresel büyüme görünümünde zayıf ve kırılgan seyir devam etmiştir. Savaş başladıktan sonra aşağı yönlü güncellenen 2026 yılı büyüme öngörüleri birçok ülkede düşük düzeylerini korumaktadır. Bununla birlikte büyüme öngörüleri üzerindeki etkilerin büyüklüğü ve yönü ülkeler arası farklılık gösterebilmektedir. Enerji fiyatları ve tedarik sıkıntılarının neden olduğu küresel arz şoku büyüme görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Son dönemde savaşın ve savaştan kaynaklanan belirsizliklerin daha uzun bir döneme yayılma olasılığı güçlenirken küresel iktisadi faaliyet üzerindeki riskler aşağı yönde ağırlık kazanmıştır. Diğer taraftan, yapay zekâ ve teknoloji yatırımları küresel büyümeye olumlu katkı vermekte, jeopolitik gelişmelerin olumsuz etkilerini bir miktar sınırlamaktadır. Ancak, söz konusu yatırımların gelecekte küresel büyüme görünümünü iki yönde de etkileme riski bulunmaktadır. Beklenenin ötesinde bir verimlilik artışı sağlanabileceği gibi finansal piyasalarda aşırı fiyatlama da mümkün görünmektedir. Bu gelişmeler çerçevesinde Türkiye'nin dış talep görünümünde bir önceki döneme göre değişim sınırlı olmuştur. İhracat Ağırlıklı Küresel Büyüme Endeksi'nin (İAKB) 2026 yılında bir önceki döneme kıyasla %0,1 puan azalışla %1,6 oranında artacağı tahmin edilmektedir. 2027 yılında ise söz konusu endeksin baz etkilerinin de yardımıyla bir miktar toparlanarak %2,5 oranında büyümesi beklenmektedir. Kaynak: TCMB

Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

2026 yılının ilk çeyreğinde talep koşulları, dezenflasyon sürecine katkı vermeye devam etmiştir. İlk çeyrek milli gelir verilerine göre, özel tüketimin ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı bir önceki çeyreğe göre sınırlı ölçüde azalırken iç talep zayıf seyretmiştir. 2026 yılının ikinci çeyreğine ilişkin göstergeler iktisadi faaliyette ılımlı seyrin sürdüğüne, yurt içi talepteki zayıf seyrin belirginleştiğine işaret etmektedir. Para politikası duruşuyla uyumlu olarak finansal koşullar sıkılığını korurken kredi büyümesindeki yavaşlama iç talep koşullarının dezenflasyon sürecine verdiği desteği güçlendirmiştir. Tamamlayıcı göstergeler, işgücü piyasasının manşet işsizlik oranının ima ettiğinden daha az sıkı olduğuna işaret etmektedir. Zayıf küresel talep görünümüne karşın, jeopolitik gelişmeler ve artan lojistik maliyetlerin talebi kısmen Türkiye'ye yöneltmesiyle dış talep öngörülenden güçlü seyretmiştir. Bu çerçevede, 2026 yılı ikinci çeyreğine ilişkin çıktı açığı tahmini sınırlı ölçüde yukarı yönlü güncellenmiştir. Kaynak: TCMB

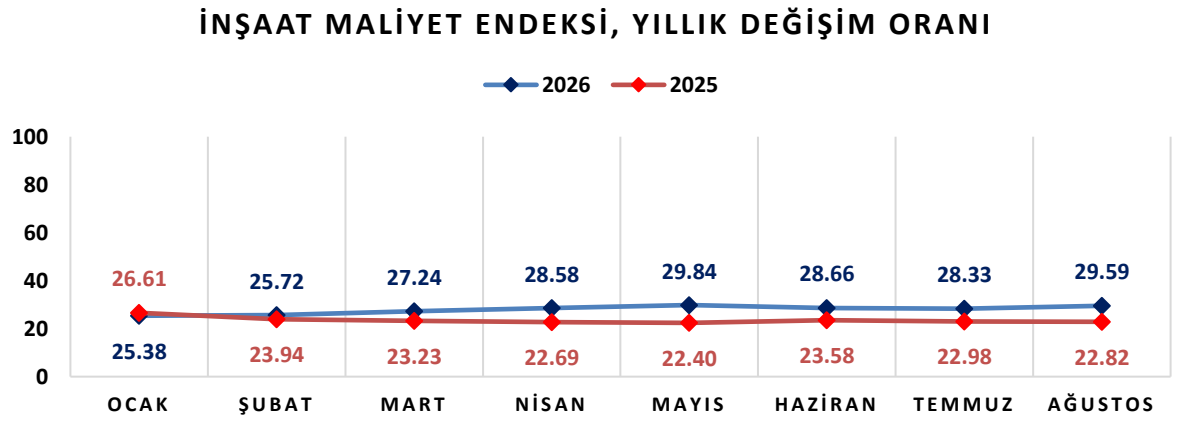
8.1.2. İnşaat Sektörü

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE BÜYÜME

DÖNEM	İNŞAAT (%)	GSYİH (%)
2011	11,5	8,8
2012	0,6	2,1
2013	7,4	4,2
2014	2,2	2,9
2015	4,9	6,1
2016	5,4	3,2
2017	9,0	7,5
2018	-1,9	3,0
2019	-8,6	0,9
2020	-5,5	1,9
2021	-0,6	11,4
2022	-7,1	5,5
2023	6,5	5,0
2024	9,8	3,5
2025	11,0	3,7
1.Ç 2026	3,2	2,6
2.Ç 2026	-1,9	2,3

Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi değişim oranları (2015=100), Ağustos 2026



İnşaat maliyet endeksi, 2026 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %29,59 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,73, işçilik endeksi %0,82 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %28,72, işçilik endeksi %31,20 artmıştır. Kaynak: TÜİK

8.1.3. Konut Sektörü

TABLO.1. AYLIK KONUT SATIŞLARI

DÖNEM	2019	2020	2019-2020 DEĞİŞİM	2021	2020-2021 DEĞİŞİM	2022	2021-2022 DEĞİŞİM	2023	2022-2023 DEĞİŞİM	2024	2023-2024 DEĞİŞİM	2025	2024-2025 DEĞİŞİM	2026	2025-2026 DEĞİŞİM
OCAK	77,161	120,066	55.6%	75,603	-37.0%	93,118	23.2%	102,927	10.5%	84,801	-17.6%	117,025	38.0%	111,480	-4.7%
ŞUBAT	83,504	125,409	50.2%	88,020	-29.8%	103,437	17.5%	84,396	-18.4%	99,558	18.0%	117,586	18.1%	124,549	5.9%
MART	114,693	114,796	0.1%	120,415	4.9%	145,698	21.0%	111,322	-23.6%	111,345	0.0%	115,788	4.0%	113,367	-2.1%
NİSAN	103,869	45,218	-56.5%	102,219	126.1%	150,843	47.6%	92,607	-38.6%	80,276	-13.3%	123,569	53.9%	126,808	2.6%
MAYIS	97,424	55,205	-43.3%	65,497	18.6%	132,420	102.2%	133,287	0.7%	118,926	-10.8%	135,664	14.1%	93,333	-31.2%
HAZİRAN	64,807	204,034	214.8%	145,247	-28.8%	161,684	11.3%	90,118	-44.3%	82,924	-8.0%	112,196	35.3%	129,979	15.8%
TEMMUZ	107,730	244,133	126.6%	115,264	-52.8%	99,646	-13.5%	117,058	17.5%	132,426	13.1%	148,939	12.5%	123,603	-17.0%
AĞUSTOS	116,390	181,464	55.9%	151,033	-16.8%	131,713	-12.8%	132,124	0.3%	139,411	5.5%	149,440	7.2%	127,410	-14.7%
EYLÜL	155,387	145,448	-6.4%	157,819	8.5%	124,030	-21.4%	110,810	-10.7%	146,557	32.3%	156,918	7.1%	142,390	-9.3%
EKİM	154,353	127,809	-17.2%	152,228	19.1%	127,049	-16.5%	106,183	-16.4%	171,619	61.6%	170,955	-0.4%		-100.0%
KASIM	148,187	125,196	-15.5%	192,820	54.0%	130,513	-32.3%	100,579	-22.9%	159,805	58.9%	146,989	-8.0%		-100.0%
ARALIK	215,558	119,522	-44.6%	243,396	103.6%	225,623	-7.3%	148,724	-34.1%	222,112	49.3%	265,223	19.4%		-100.0%
9AY TOPLAM												1,177,125		1,092,919	-7.2%

Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 2026 yılının ilk 9 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,2 azalışla 1.092.919 adet konut satılmıştır.

2026 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,2 oranında artan Konut Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %22,3 oranında artmış, reel olarak ise %5,7 oranında azalmıştır. İstanbul'da bu oranın nominal artışı %26,8 ve Ankara'da %22,0, İzmir'de nominal artışı %21,0 olarak gerçekleşmiştir. Kaynak: TCMB

TABLO.2. İPOTEKLİ VE DİĞER KONUT SATIŞLARI

	OCAK - EYLÜL 2025	OCAK - EYLÜL 2026	FARK (%)
İpotekli	170,209	212,210	24.7%
Diğer	1,006,916	880,709	-12.5%
TOPLAM	**1,177,125**	**1,092,919**	-7.2%
	OCAK - EYLÜL 2025	**OCAK - EYLÜL 2026**	**FARK (%)**
İlk Satış	362,242	359,913	-0.6%
İkinci El	814,883	733,006	-10.0%
TOPLAM	**1,177,125**	**1,092,919**	-7.2%
YABANCILARA SATIŞ	**OCAK - EYLÜL 2025**	**OCAK - EYLÜL 2026**	**FARK (%)**
	15,992	15,308	-4.3%

Kaynak: TÜİK

2026 yılının ilk 9 ayında 1.092.919 olan toplam konut satışının 359.913 adedi ilk satıştan, 733.006 adedi ikinci el satıştan olmuştur. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %0,6; ikinci el satışlar ise %10,0 oranında azalış göstermiştir. 2026 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotek tesisi yoluyla satılan konutlar, %24,7 oranında artış göstererek 212.210 adet olmuştur. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %12,5 oranında azalış göstererek 880.709 adet olmuştur.

TABLO.3. YABANCILARA KONUT SATIŞ ADETLERİ

ADET	OCAK - EYLÜL 2025	OCAK - EYLÜL 2026
Tüm İller Türkiye Toplam	**15,992**	**15,308**
İstanbul	6,351	6,533
Antalya	5,021	4,693
Mersin	1,249	1,031

Kaynak: TÜİK

Yabancılara konut satışları 2026 yılının ilk 9 ayında 15.308 adet olarak gerçekleşerek geçen yılın aynı dönemine göre %4,3 azalış göstermiştir. En çok konut satılan iller İstanbul, Antalya ve Mersin olmuştur.

Konut kredisi değişimi

2025 yılsonunda 678,9 milyar TL olan konut kredileri 2026 yılının ilk 9 ayında %23,8 artarak 840,5 milyar TL'ye yükselmiştir. Kaynak: BDDK

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

DÖNEM	Yapı Ruhsatı Verilen Daire Sayısı	Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Daire Sayısı
2012	771,878	556,331
2013	839,630	726,339
2014	1,031,754	777,596
2015	897,230	732,948
2016	1,006,650	754,174
2017	1,405,447	833,517
2018	669,165	894,240
2019	319,720	738,816
2020	555,132	599,999
2021	726,649	626,685
2022	703,079	642,118
2023	924,822	539,136
2024	853,893	636,158
2025	1,191,457	692,738
1.YY 2026	514,813	307,440

Kaynak: TÜİK

TABLO.5. KONUT SEKTÖRÜ STOK GELİŞİMİ

DÖNEM	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	BİRİNCİ EL KONUT SATIŞLARI	STOK	STOK / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
2014	777,596	594,150	183,446	**23.6%**
2015	732,948	640,199	92,749	**12.7%**
2016	754,174	685,676	68,498	**9.1%**
2017	833,517	718,104	115,413	**13.8%**
2018	894,240	715,589	178,651	**20.0%**
2019	738,816	563,419	175,397	**23.7%**
2020	599,999	530,037	69,962	**11.7%**
2021	626,685	527,473	99,212	**15.8%**
2022	642,118	547,058	95,060	**14.8%**
2023	539,136	442,484	96,652	**17.9%**
2024	636,158	517,600	118,558	**18.6%**
2025	692,738	570,812	121,926	**17.6%**
1.YY 2026	307,440	221,487	85,953	**28.0%**
TOPLAM	**8,775,565**	**7,274,088**	**1,501,477**	**17.1%**

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul alanındaki yabancı sermaye yatırımları incelendiğinde, 2025 Ocak – Ağustos döneminde 1.419 milyon USD olan gayrimenkul alanındaki doğrudan yabancı sermaye yatırımı, 2026 yılının aynı döneminde %30 artarak 1.844 milyon USD olarak gerçekleştiği görülmektedir. Kaynak: TCMB

8.1.4. Perakende Sektörü

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

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

AYD ve Akademetre Research iş birliğiyle hazırlanan AVM Endeksi'nin Ağustos 2026 sonuçlarına göre, metrekare verimlilik endeksi, geçen yılın aynı ayına kıyasla nominal olarak %22,9 artarak 5.392 puan olarak kaydedilmiştir. Ağustos 2026'da yıllık enflasyon oranının %31,51 olduğu dikkate alındığında, metrekare başına ciro artışının enflasyonun altında gerçekleştiği görülmektedir. Ağustos 2026 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Temmuz 2026 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %4,3 oranında artış göstererek 5.392 puan olarak kaydedilmiştir. Kaynak: AYD

Ziyaret Sayısı Endeksi

Ağustos 2026 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde %2,12'lik artış; Temmuz 2026'ya göre ise %4,34'lük artış görülmüştür. Kaynak: AYD

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

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

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

Kaynak: JLL, 2021 Yılsonu Raporu

8.1.5. Ofis Sektörü

MEVCUT VE GELECEK A SINIFI OFİS ARZI

		AKTİF	İNŞAAT HALİNDE (2023 yılsonu itibarıyla tamamlanması beklenen)	TOPLAM
MİA	ADET	89	2	91
	TKA (M^2)	1,971,031	140,400	2,111,431
MİA DIŞI	ADET	55	2	57
	TKA (M^2)	1,620,435	165,000	1,785,435
	ADET	112	12	124
	TKA (M^2)	2,233,545	1,307,980	3,541,525
	ADET	**256**	**16**	**272**
	TKA (M^2)	**5,825,011**	**1,613,380**	**7,438,391**

BOŞLUK ORANI	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
MİA	3.6%	4.0%	4.5%	4.4%	16.5%	16.3%	17.1%	22.7%	21.3%	20.5%	17.4%	18.0%

Kaynak: JLL, 2021 Yılsonu Raporu

8.1.6. Turizm Sektörü

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI					
	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
AYLAR	**2024**	**2025**	**2026**	**2025/2024**	**2026/2025**
OCAK	2 047 027	2 171 118	2 246 639	6.06	3.48
ŞUBAT	2 294 579	2 171 942	2 126 698	-5.34	-2.08
MART	2 701 244	2 346 403	2 463 920	-13.14	5.01
NİSAN	3 611 244	3 900 546	3 532 505	8.01	-9.44
MAYIS	5 130 119	5 037 447	4 856 862	-1.81	-3.58
HAZİRAN	5 860 446	5 772 328	5 540 424	-1.50	-4.02
TEMMUZ	7 333 812	7 116 096	7 096 564	-2.97	-0.27
AĞUSTOS	6 825 403	6 965 343	6 963 065	2.05	-0.03
EYLÜL	6 054 431	6 087 374	6 111 821	0.54	0.40
EKİM	5 448 459	5 683 717		4.32	
KASIM	2 733 663	2 804 705		2.60	
ARALIK	2 588 856	2 718 036		4.99	
TOPLAM	**52 629 283**	**52 775 055**		**0.28**	
9 AYLIK TOPLAM	**41 858 305**	**41 568 597**	**40 938 498**	**-0.69**	**-1.52**

(*): Veriler geçicidir.

2026 yılı Ocak – Eylül döneminde Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %1,52 azalış göstererek 40 milyon 938 bin seviyesinde olmuştur.

2024-2026 YILLARI OCAK-EYLÜL DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI İLK 5 ÜLKE						
ÜLKELER	**2026**	**2026 MİL.PAYI %**	**2025**	**2025 MİL.PAYI %**	**2024**	**2024 MİL.PAYI %**
Rusya Fed.	5 697 461	13.92	5 525 621	13.29	5 473 380	13.08
Almanya	5 169 132	12.63	5 217 774	12.55	5 157 493	12.32
İngiltere (Birleşik Krallık)	3 195 321	7.81	3 542 533	8.52	3 679 381	8.79
İran	2 305 957	5.63	2 284 381	5.50	2 481 897	5.93
Bulgaristan	2 005 138	4.90	2 038 361	4.90	2 176 092	5.20
DİĞER	22 565 489	55.12	22 959 927	55.23	22 890 062	54.68
GENEL TOPLAM	**40 938 498**	**100.00**	**41 568 597**	**100.00**	**41 858 305**	**100.00**

(*): Veriler geçicidir.

2026 yılı Ocak – Eylül döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Fed. %13,92 (5.697.461) ile birinci, Almanya %12,63 (5.169.132) ile ikinci, İngiltere (Birleşik Krallık) %7,81 (3.195.461) ile üçüncü sıradadır. İngiltere (Birleşik Krallık) ülkesini İran ve Bulgaristan izlemektedir. Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

8.1.7. GYO Sektörü

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak üzere düzenlenmiş bir sermaye piyasası oluşumudur. GYO'ların 35 ülkede yürürlükte olan GYO mevzuatı uyarınca dünyada en yaygın oldukları ülke ABD'dir. Başlangıçları yaklaşık 45 yıl önceye dayanan GYO'ların bugünkü sayısı 300'ün üzerindedir.
Üç tür GYO bulunmaktadır. Birinci tür, belirli bir proje için kurulan; ikinci tür, belirli alanlara yatırım yapmak için süreli veya süresiz kurulan; üçüncü tür ise, amaçlarında ve kurulma sürelerinde sınırlama olmaksızın kurulan GYO'lardır. Türkiye'de kurulan GYO'lar genellikle üçüncü türe girmektedir. Avrupa ve Uzakdoğu'da yaygın olan GYO'lar ise, gayrimenkul sektörüne finansman yaratan yatırımcı şirketlerdir.

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

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

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

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

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

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

8.2. Finansal Tablolar

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

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tabloların hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (TTK), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet 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.

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

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

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

8.4. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

Şirketimizin 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla konsolide varlıklarının %78'i (31.12.2025: %83) özkaynaklarla, %22'si (31.12.2025: %17) ise yabancı kaynaklarla finanse edilmektedir.

Gerek mevcut işlerin devamlılığı gerekse şirket stratejileri doğrultusunda yapılan yatırımlar için yabancı kaynakla finansman sağlanmaktadır. Şirketimizin 2025 yılında 38.407 milyon TL olan net nakit fazlası, Forum Mersin ve Forum Kayseri AVM'lerin satın alımları sebebiyle 30 Eylül 2026'da 23.478 milyon TL'ye gerilemiştir.

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

Risk yönetimi

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

Faaliyet riski

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul yatırımları 30.09.2026 itibarıyla, toplam portföyün yaklaşık %82'sini oluşturmaktadır. Faaliyetler kapsamındaki riskler, imar mevzuatı başta olmak üzere şirket faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat ve imar uygulamalarındaki olası değişiklikler, gayrimenkul sektöründeki daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket,

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

Kredi riski

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

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

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

Likidite riski

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

Faiz oranı riski

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

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

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

Döviz kuru riski

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

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

8.5. Genel Kurul

2025 Yılı Genel Kurul Toplantısı 15 Mayıs 2026 tarihinde yapılmıştır. 2025 yılı mali tabloları ile faaliyet raporunun görüşüldüğü toplantıda, Yönetim Kurulumuzun 02.05.2025 Tarih ve 2025/6 sayılı kararı gereği, Şirketimizin, 01.01.2025-31.12.2025 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nun II-14.1 sayılı tebliği kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen uyulması zorunlu formata uygun olarak hazırlanan ve bağımsız denetçi denetiminden geçmiş olan Finansal Tablolarına göre, 2025 Yılı net dönem kârından geçmiş yıl zararları ve yasal yedek akçelerin ayrılmasından sonra kalan tutardan 5.000.000.000 TL'sinin birinci ve ikinci temettü olarak dağıtılması ve dağıtım sonrası kalan tutarın olağanüstü yedeklere aktarılmasına karar verilmiştir.

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

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

Şirketimizin mali tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri: XI No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak Bağımsız Denetim Şirketi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir. Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2026 hesap dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

8.7. 30 Eylül 2026 Faaliyet Dönemi Sonrasında Kamuya Açıklanan Önemli Olaylar

Bulunmamaktadır.

8.8. İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler

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

8.9. Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler

Değişiklik bulunmamaktadır.

8.10. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

8.11. Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Dönem içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

8.12. Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı

Dönem içerisinde çıkarılan sermaye piyasası aracı yoktur.

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

30 Eylül 2026 kapanış fiyatı 89,50 TL olan hisse, dönemi 166,58 TL olan pay başına net aktif değerine göre %46 iskonto oranı ile kapatmıştır. Şirketimiz AVM odaklı bir GYO şirketidir. İstanbul, Ankara, Bursa, Antalya, Samsun, Muğla, Mersin ve Kayseri gibi nüfusun yoğun olduğu şehirlerde proje geliştirmeye odaklanması, düzenli nakit akışı sağlayan AVM'lerle ekonomik durgunluk zamanlarında nispeten korumacı bir yapıya bürünmesi, yüksek büyüme potansiyeli olan projeler yürütmesi, bu projeleri ağırlıklı olarak özkaynaklarla yapmaya çalışması şirketimizin en önemli rekabetçi avantajlarıdır.

9. 01 Ocak – 30 Eylül 2026 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Bilgiler

9.1. Mali Tablolar Analizi

Raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2026 hesap dönemine ait konsolide mali tablolar aşağıdadır.

Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

(000 TL)	9AY 2025	9AY 2026	Değişim
Satışlar	**8,989,762**	**13,771,947**	**53.2%**
Konut + Ofis	521,065	2,940,930	464.4%
AVM + Ofis kira	6,671,978	9,214,274	38.1%
Ortak alan gelirleri + Diğer	1,383,524	1,181,463	-14.6%
Otel gelirleri	413,195	435,280	5.3%
Satışların maliyeti	**(2,636,394)**	**(3,056,406)**	**15.9%**
Konut + Ofis	(237,098)	(1,131,020)	377.0%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(167,548)	(233,829)	39.6%
Ortak alan giderleri + Diğer	(1,893,091)	(1,449,010)	-23.5%
Otel giderleri	(338,657)	(242,547)	-28.4%
Brüt kâr	**6,353,368**	**10,715,541**	**68.7%**
Brüt marj	*70.7%*	*77.8%*	*7.13 pp*
Brüt Kâr (Konut + Ofis)	*54.5%*	*61.5%*	*7.04 pp*
Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)	*74.4%*	*83.8%*	*9.39 pp*
Brüt Kâr (Otel)	*18.0%*	*44.3%*	*26.24 pp*
Faaliyet giderleri	**(490,501)**	**(742,830)**	**51.4%**
Genel yönetim giderleri	(395,240)	(649,724)	64.4%
Pazarlama ve Satış giderleri	(95,261)	(93,106)	-2.3%
Diğer gelir (gider)	69,067	(166,568)	AD
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	2,328,116	(301,437)	AD
Esas faaliyet kârı	**8,260,050**	**9,504,706**	**15.1%**
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	**5,931,934**	**9,806,143**	**65.3%**
İştiraklerden temettü geliri	558,233	608,156	8.9%
VFÖK	**6,490,167**	**10,414,299**	**60.5%**
VFÖK marjı (%)	*72.2%*	*75.6%*	*3.42 pp*
Amortisman	78,490	112,216	43.0%
VAFÖK	**6,568,657**	**10,526,515**	**60.3%**
VAFÖK marjı (%)	*73.1%*	*76.4%*	*3.37 pp*
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	(55,367)	(196,506)	254.9%
Net faiz geliri (gideri)	5,827,273	4,046,260	-30.6%
Kur farkı geliri (gideri)	3,167,151	2,268,829	-28.4%
Parasal (kayıp) / kazanç	(7,261,776)	(3,206,686)	-55.8%
Vergi öncesi kâr / zarar	**10,495,564**	**13,024,759**	**24.1%**
Kurumlar vergisi gelir (gider)	(464,036)	(1,475,145)	217.9%
Ertelenmiş vergi gideri	(1,338,020)	(1,852,076)	38.4%
Net kâr / zarar	**8,693,508**	**9,697,538**	**11.5%**
Net kâr marjı (%)	*96.7%*	*70.4%*	*-26.29 pp*
Net kâr / zarar, ertelenmiş vergi gideri / parasal kayıp / kazanç ve yeniden değerleme kâr / zararı hariç	**14,965,188**	**15,057,737**	**0.6%**

Konsolide Finansal Durum Tablosu

(000 TL)	2025	2026/9AY	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	19,018,448	18,328,047	-3.6%
Finansal varlıklar	5,338,759	495,209	-90.7%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	1,118,265	1,854,541	65.8%
Stoklar	8,457,712	7,484,527	-11.5%
Peşin ödenmiş giderler	491,085	493,313	0.5%
Diğer dönen varlıklar	20,267	26,632	31.4%
DÖNEN VARLIKLAR	**34,444,536**	**28,682,269**	**-16.7%**
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	104,624	66,069	-36.9%
Finansal varlıklar	14,995,294	17,797,998	18.7%
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	5,608,834	5,412,327	-3.5%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	133,858,631	155,327,000	16.0%
Stoklar	0	0	AD
Maddi duran varlıklar	5,992,630	5,732,280	-4.3%
Maddi olmayan duran varlıklar	9,137	8,624	-5.6%
Peşin ödenmiş giderler	15,717	418	-97.3%
DURAN VARLIKLAR	**160,584,867**	**184,344,716**	**14.8%**
TOPLAM VARLIKLAR	**195,029,403**	**213,026,985**	**9.2%**
Kısa vadeli borçlanmalar	792,063	0	AD
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	0	2,089,300	AD
Ticari borçlar	372,602	890,362	139.0%
Diğer borçlar	64,884	67,070	3.4%
Ertelenmiş gelirler	1,696,779	667,564	-60.7%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	2,092,636	2,268,486	8.4%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**5,018,964**	**5,982,782**	**19.2%**
Uzun vadeli borçlanmalar	153,687	11,053,488	7092.2%
Ticari borçlar	100,182	173,826	73.5%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	11,420	10,843	-5.1%
Ertelenmiş gelirler	363	363	0.0%
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	27,422,655	29,227,248	6.6%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**27,688,307**	**40,465,768**	**46.1%**
Ödenmiş sermaye	1,000,000	1,000,000	0.0%
Sermaye düzeltme farkları	17,607,962	17,607,962	0.0%
Pay ihraç primleri	599,207	599,207	0.0%
Birikmiş diğer kapsamlı gelir	1,107,050	996,256	-10.0%
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2,609,451	3,137,165	20.2%
Geri alınmış paylar (-)	-77,461	-77,461	0.0%
Geçmiş yıllar kârları	129,866,278	133,617,768	2.9%
Net dönem kârı / zararı	9,609,645	9,697,538	0.9%
ÖZKAYNAKLAR	**162,322,132**	**166,578,435**	**2.6%**
TOPLAM KAYNAKLAR	**195,029,403**	**213,026,985**	**9.2%**

31.12.2025 tarihinde 195.029 milyon TL olan aktif toplamımız, 30.09.2026 tarihi itibarıyla %9,2 oranında artarak 213.027 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %78, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %22'dir.

Şirket aktiflerinin %82'sini yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlenen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel), %17'sini nakit, nakit benzeri ve finansal varlıklar oluşturmaktadır.

Şirketin nakit ve finansal yatırımlarının toplamı 30.09.2026 itibarıyla 36.621 milyon TL seviyesindedir.

Satış vaadi sözleşmeleri ve diğer işlemler karşılığında 451 milyon TL alacak senedi alınmıştır.

Toplam stoklar 5. Levent 2.Etap projesinde hızlanan teslimler nedeniyle yılsonuna göre %11,5 azalarak 7.485 milyon TL'ye gerilemiştir. Stokların 4.544 milyon TL'si Torun Center, 1.356 milyon TL'si 5.Levent 2.Etap; 1.407 milyon TL'si Mall of İstanbul High Residence ve bakiye 177 milyon TL ise diğer projelerden oluşmaktadır.

Şirketimiz 2026 yılının ilk 9 ayında 659 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.

Yatırım Harcamaları	(01.01.2026 - 30.09.2026) / (Bin TL)
Paşabahçe Projesi	49,851
Karaköy Otel Projesi	4,195
5. Levent 2.Etap	121,477
Torun Center	257,959
Samsun Projesi	137,055
Diğer	88,325
TOPLAM	**658,862**

Pasif tarafında ise en ağırlıklı kalem 13.143 milyon TL ile finansal borçlardır (banka kredileri). Bunun %84'ü uzun vadeli kredilerdir. Banka borçlarının %98'i Euro, %2'si TL cinsindendir. USD döviz cinsi banka kredisi kalmamıştır.

30.09.2026 itibarıyla ağırlıklı ortalama TL kredi maliyeti %44,43'tür. Şirketimizin net nakit fazlası 23.478 milyon TL'dir. Net döviz pozisyonu fazlalığı 30.09.2026'da 6.682 milyon TL'dir (229 milyon Euro yükümlülük, 397 milyon USD varlık).

Şirketin özkaynakları yılsonuna göre %2,6 artarak 166.578 milyon TL'ye yükselmiştir.

Gelir tablosu tarafında satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %53,2 artarak 13.772 milyon TL'ye yükselmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %67'si kira gelirleridir. AVM ve ofis kira gelirleri, geçen yılın aynı dönemine göre %38,1 artmıştır. Ayrıca, portföyümüzde yer alan AVM'lerdeki mağaza cirolarında 2026 yılının ilk 9 ayında geçen yılın aynı dönemine göre birebirde %32,0 artış olmuştur.

	Ziyaretçi Sayısı											
	1.Ç 2025	1.Ç 2026	Değişim	2.Ç 2025	2.Ç 2026	Değişim	3.Ç 2025	3.Ç 2026	Değişim	9AY 2025	9AY 2026	Değişim
Zafer Plaza	2,452,525	2,709,187	10.5%	2,580,475	2,742,031	6.3%	2,643,055	2,674,232	1.2%	7,676,055	8,125,450	5.9%
Deepo Outlet	1,048,308	1,083,144	3.3%	1,206,274	1,204,667	-0.1%	1,349,267	1,365,790	1.2%	3,603,849	3,653,601	1.4%
Korupark	3,004,274	3,047,297	1.4%	3,056,234	3,069,585	0.4%	3,184,840	3,100,760	-2.6%	9,245,347	9,217,642	-0.3%
Torium	2,641,612	2,922,422	10.6%	2,517,439	2,783,919	10.6%	2,226,586	2,323,818	4.4%	7,385,637	8,030,159	8.7%
Mall of İstanbul	4,204,299	4,642,465	10.4%	4,376,510	4,539,476	3.7%	4,319,120	4,578,506	6.0%	12,899,929	13,760,447	6.7%
Mall of Antalya	874,468	902,243	3.2%	968,332	1,011,341	4.4%	1,122,648	1,171,762	4.4%	2,965,448	3,085,346	4.0%
TOPLAM	14,225,486	15,306,758	7.6%	14,705,264	15,351,019	4.4%	14,845,516	15,214,868	2.5%	43,776,265	45,872,645	4.8%

	Ciro (TL)											
	1.Ç 2025	1.Ç 2026	Değişim	2.Ç 2025	2.Ç 2026	Değişim	3.Ç 2025	3.Ç 2026	Değişim	9AY 2025	9AY 2026	Değişim
Zafer Plaza	662,718,924	902,558,758	36.2%	790,144,426	1,001,138,452	26.7%	824,495,857	998,547,630	21.1%	2,277,359,207	2,902,244,840	27.4%
Deepo Outlet	640,023,620	800,793,193	25.1%	913,507,260	1,126,258,514	23.3%	1,059,869,605	1,335,936,574	26.0%	2,613,400,484	3,262,988,281	24.9%
Korupark	3,141,238,781	4,351,936,850	38.5%	3,651,165,201	4,877,442,522	33.6%	3,696,924,502	4,816,207,580	30.3%	10,489,328,484	14,045,586,952	33.9%
Torium	1,227,897,713	1,640,753,935	33.6%	1,321,211,518	1,780,476,566	34.8%	1,321,669,702	1,671,378,739	26.5%	3,870,778,933	5,092,609,240	31.6%
Mall of İstanbul	5,670,960,269	7,684,283,624	35.5%	6,546,739,485	8,892,215,454	35.8%	7,072,420,917	9,103,058,969	28.7%	19,290,120,671	25,679,558,047	33.1%
Mall of Antalya	1,145,851,426	1,545,307,919	34.9%	1,563,996,774	1,986,393,984	27.0%	1,897,954,060	2,432,624,637	28.2%	4,607,802,260	5,964,326,539	29.4%
TOPLAM	12,488,690,733	16,925,634,279	35.5%	14,786,764,663	19,663,925,492	33.0%	15,873,334,643	20,357,754,129	28.3%	43,148,790,039	56,947,313,899	32.0%

Şirketimiz 2025 yılının ilk 9 ayında %70,7 brüt marjla çalışırken, 2026 yılının ilk 9 ayında ise %77,8 brüt marjla çalışmıştır. 2026 yılının ilk 9 ayında konut ve ofis satışlarının ortalama brüt kâr marjı %61,5; AVM ve ofis kira gelirlerinde ise %83,8'dir. Şirketimizin faaliyet giderleri (pazarlama ve genel yönetim giderleri), geçmiş yılın aynı dönemine göre %51,4 artarak 743 milyon TL olmuştur.

İştiraklerimiz; Netsel Marina, Yeni Gimat GYO ve TTA. Gay. Yat. Ve Yönetim A.Ş.'den 2025 mali yılına ilişkin olarak toplam 563 milyon TL temettü geliri tahsil edilmiştir. Ayrıca, Netsel Marina ve TTA. Gay. Yat. Ve Yönetim A.Ş.'den 2026 temettü gelirlerine mahsuben 45 milyon TL temettü avansı alınmıştır.

Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 10.527 milyon TL, VAFÖK marjı ise %76,4'tür.

2025 yılsonunda 38.407 milyon TL olan net nakit fazlamız 2026 yılının ilk 9 ayında, Forum Mersin ve Forum Kayseri AVM'lerin satin alımları sebebiyle 23.478 milyon TL gerilemiştir. Ayrıca, bu dönemde 4.046 milyon TL net faiz geliri elde edilmiştir.

Enflasyon muhasebesi uygulamaları neticesinde hesaplanan parasal kayıp 3.207 milyon TL, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer düşüşü 301 milyon TL ve 1.852 milyon TL tutarındaki ertelenmiş vergi gideri olmak üzere toplam 5.360 milyon TL değerleme kaynaklı gider oluşmuştur.

Netice itibarıyla, kira gelirlerindeki istikrarlı artış ve net nakit fazlasının oluşturduğu faiz gelirlerinin katkısıyla şirketimiz 2026 yılının ilk 9 ayında 9.698 milyon TL kâr elde etmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 30.09.2026 TARİHLİ PORTFÖYÜ HAKKINDA BİLGİLER

BİNALAR:

- Zafer Plaza Alışveriş ve Yaşam Merkezi (Bursa / Osmangazi)
- Korupark AVM (Bursa / Emek, Osmangazi)
- Torium AVM (İstanbul / Esenyurt)
- Deepo Outlet Center (Antalya)
- Mall of Antalya (Antalya)
- Forum Mersin AVM (Mersin)
- Forum Kayseri AVM (Kayseri)
- Korupark 1.,2.,3.Etap Konut Projesi (Bursa / Osmangazi-Emek)
- Torium Evleri (İstanbul / Esenyurt)
- Torium Yurt (İstanbul)
- Mall of İstanbul AVM (İstanbul / Başakşehir)
- Mall of İstanbul Ofis ve Konut (İstanbul / Başakşehir)
- Torun Center - Konut (İstanbul / Mecidiyeköy)
- Torun Center - Ofis ve Ticari Alanlar (İstanbul / Mecidiyeköy)
- 5. Levent 1.Etap – Konut + Ticari Alanlar (İstanbul / Alibeyköy)
- Mall of İstanbul 2.Etap – Hilton Mall of İstanbul Otel-Kongre Merkezi (İstanbul / Başakşehir İkitelli)
- Mall of İstanbul 2.Etap – High Residence (İstanbul / Başakşehir İkitelli)
- Mall of İstanbul 2.Etap – Ofis ve Ticari Alanlar (İstanbul / Başakşehir İkitelli)

GAYRİMENKUL PROJELERİ:

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

ARSA VE ARAZİLER:

- Mall of İstanbul 3. Etap (İstanbul)
- Kepez Arsası (Antalya)
- İlkadım İlçesi (Samsun)

İŞTİRAKLER:

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

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI:

TL ve yabancı para mevduat ve Eurobond'dan oluşmaktadır.

30.09.2026 Torunlar GYO Portföy Tablosu (000 TL)					
	31.12.2025		30.09.2026		
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Arsalar ve Araziler	**1,449,490**	**1.1%**	**2,563,645**	**1.5%**	**76.9%**
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz (12.131,79 m^2)	527,730	0.4%	612,660	0.4%	**16.1%**
Antalya Kepez Arsalar - Antalya - (52.546,67 m^2)	921,760	0.7%	1,140,985	0.7%	**23.8%**
Samsun İlkadım İlçesi - Samsun - (37.000 m^2)	0	0.0%	810,000	0.5%	**AD**
Binalar	**107,113,980**	**82.8%**	**146,691,395**	**86.2%**	**36.9%**
Zafer Plaza AVM - Bursa (%72,26 hisse)	2,401,700	1.9%	2,877,500	1.7%	**19.8%**
Korupark AVM - Bursa	17,167,500	13.3%	20,563,400	12.1%	**19.8%**
Torium AVM - İstanbul	4,764,700	3.7%	5,664,300	3.3%	**18.9%**
Deepo Outlet Center AVM - Antalya	5,516,000	4.3%	6,450,400	3.8%	**16.9%**
Mall of Antalya - Antalya	8,587,800	6.6%	9,848,700	5.8%	**14.7%**
Forum Mersin AVM - Mersin	0	0.0%	12,617,300	7.4%	**AD**
Forum Kayseri AVM - Kayseri	0	0.0%	8,330,400	4.9%	**AD**
Korupark 1., 2. ve 3. Etap - Bursa - 5 adet işyeri + muhtelif adette otopark	233,480	0.2%	275,550	0.2%	**18.0%**
Torium Evleri - İstanbul - 2 daire	9,560	0.0%	11,270	0.0%	**17.9%**
Torium Yurt (2 adet)	520,500	0.4%	604,900	0.4%	**16.2%**
Mall of İstanbul AVM - İstanbul	39,331,200	30.4%	46,646,200	27.4%	**18.6%**
Mall of İstanbul - 2 daire, 2 adet ofis, 12 adet ticari ünite - İstanbul	346,570	0.3%	403,150	0.2%	**16.3%**
Torun Center Projesi - Satılabilir konut (274 adet konut; 45.288,22 m^2) - İstanbul	9,337,670	7.2%	10,657,070	6.3%	**14.1%**
Torun Center Projesi - Kiralanabilir ofis ve ticari alan (45.137,48 m^2) - İstanbul	10,294,440	8.0%	11,845,490	7.0%	**15.1%**
5. Levent Projesi - İstanbul - 8 daire + 50 ticari ünite	1,033,300	0.8%	1,190,045	0.7%	**15.2%**
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - High Residence (Satılabilir konut - 8.250,33 m^2) - İstanbul	715,200	0.6%	837,810	0.5%	**17.1%**
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - MOİ Hilton Otel - Kongre Merkezi - (Otel odası: 199) İstanbul	4,799,240	3.7%	5,439,140	3.2%	**13.3%**
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - Ofis - Ticari Alan - (Brüt kiralanabilir alan - 12.503,53 m^2) İstanbul	2,055,120	1.6%	2,428,770	1.4%	**18.2%**
Gayrimenkul Projeleri	**15,913,335**	**12.3%**	**15,749,683**	**9.3%**	**-1.0%**
İstanbul Paşabahçe Projesi (70.644,88 m^2)	7,534,030	5.8%	8,755,910	5.1%	**16.2%**
Karaköy Otel Projesi - İstanbul	2,120,093	1.6%	2,373,503	1.4%	**12.0%**
5. Levent Projesi 2.Etap - Satılabilir konut (165 adet konut; 26.758,85 m^2), ticari alan (20 adet; 3.720,75 m^2) - İstanbul	6,259,212	4.8%	4,620,270	2.7%	**-26.2%**
ANA ŞİRKET GAYRİMENKULLER TOPLAMI	**124,476,805**	**96.2%**	**165,004,723**	**97.0%**	**32.6%**

İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLERİ	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
ANKAmall + CPAnkara Otel - Yeni Gimat GYO A.Ş. (%14,83 hisse) - Ankara	3,018,454	2.3%	3,018,454	1.8%	**0.0%**
Netsel Marina - Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (%44,60 hisse) - Muğla	1,413,100	1.1%	1,644,500	1.0%	**16.4%**
Bulvar Samsun AVM - TTA.Gay.Yat. ve Yönetim A.Ş. (%40 hisse) - Samsun	418,760	0.3%	507,400	0.3%	**21.2%**
İŞTİRAKLER GAYRİMENKULLER TOPLAMI	**4,850,314**	**3.8%**	**5,170,354**	**3.0%**	**6.6%**
TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ*	**129,327,119**	**100.0%**	**170,175,077**	**100.0%**	**31.6%**

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	31.12.2025	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	30.09.2026	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Vadeli/Vadesiz (Döviz Mevduatı + YP Sermaye Piyasası Ürünleri)	21,063,026	12%	19,721,985	10%	**-6.4%**
Vadeli/Vadesiz (TL Mevduatı + TL Sermaye Piyasası Ürünleri)	18,289,475	11%	16,899,269	8%	**-7.6%**
TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	**39,352,501**	**23%**	**36,621,254**	**18%**	**-6.9%**
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	**168,679,620**	**100%**	**206,796,331**	**100%**	**22.6%**
DİĞER VARLIKLAR (YÜKÜMLÜLÜKLER)	26,349,783		6,230,654		-76.4%
BORÇLAR	32,707,271		46,448,550		42.0%
NET AKTİF DEĞER	**162,322,132**		**166,578,435**		**2.6%**
HİSSE SAYISI	1,000,000,000		1,000,000,000		0.0%
HİSSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER	**162.32**		**166.58**		**2.6%**
KAPANIŞ HİSSE FİYATI	74.00		89.50		20.9%

* 2025 ve 2026 6.ay ekspertiz değerleri, ilgili dönem sonu nominal değerleridir. Enflasyon güncellemesi yapılmamıştır.

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

AVM + OFİS	AÇILIŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Zafer Plaza	1999	30.06.2026	2,877,500	2
Korupark AVM	2007	30.06.2026	20,563,400	16
Torium AVM	2010	30.06.2026	5,664,300	5
Deepo Outlet Center	2004	30.06.2026	6,450,400	5
Mall of Antalya AVM	2017	30.06.2026	9,848,700	8
Forum Mersin AVM	2007	30.06.2026	12,617,300	10
Forum Kayseri AVM	2011	30.06.2026	8,330,400	7
Mall of İstanbul AVM	2014	30.06.2026	46,646,200	37
Torun Center Ofis ve Ticari Alan	2017	30.06.2026	11,845,490	9
TOPLAM			**124,843,690**	**100**

30.09.2026 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (AVM ve ofis) 9.214 milyon TL'dir.

Projeler:

PROJELER	BAŞLANGIÇ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Paşabahçe Villa + Otel Projesi	2017	30.06.2026	8,755,910	56
Karaköy Oteli	2019	30.06.2026	2,373,503	15
5.Levent projesi 2.Etap	2022	30.06.2026	4,620,270	29
TOPLAM			**15,749,683**	**100**

Arsalar:

ARSALAR	ALIŞ TARİHİ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (Bin TL)	DAĞILIMI (%)
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz	2018	30.06.2026	612,660	24
Kepez, Antalya	2018	30.06.2026	1,140,985	45
İlkadım İlçesi, Samsun	2026	30.06.2026	810,000	32
TOPLAM			**2,563,645**	**100**

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Şirketin konsolide finansal tablosuna göre 36.621 milyon TL büyüklüğünde para ve sermaye piyasası aracı bulunmaktadır.

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

Yatırım teşviklerden faydalanmaya devam ettiğimiz yatırım indirimimiz bulunmamaktadır.

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

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2026 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

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

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2026 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

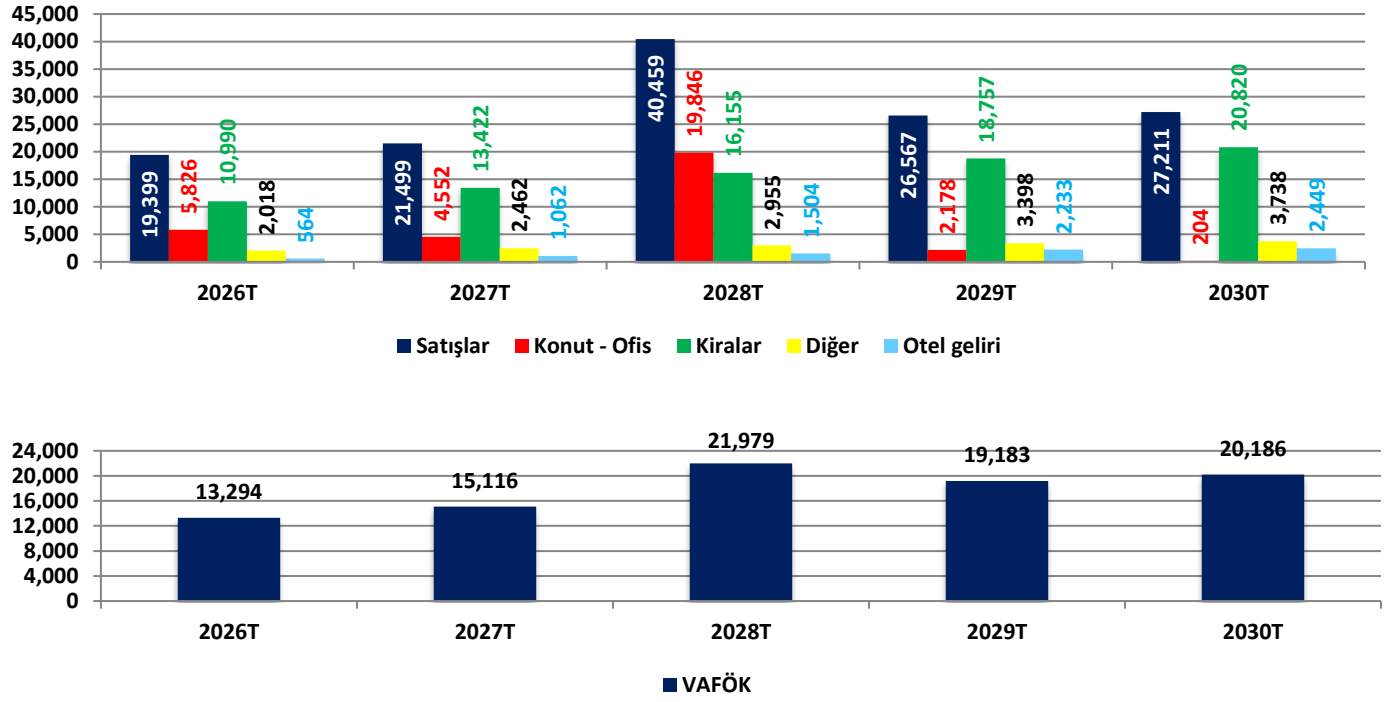
9.5. Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel finansal oranlar

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 30 Eylül 2026 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

TORUNLAR GYO A.Ş. / FİNANSAL ORANLAR	31.12.2025	30.09.2026
CARİ ORAN (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	34,444,536	28,682,269
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	5,018,964	5,982,782
CARİ ORAN	**686.29%**	**479.41%**
ASİT - TEST ORANI (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR	25,986,824	21,197,742
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	5,018,964	5,982,782
ASİT - TEST ORANI	**517.77%**	**354.31%**
NAKİT ORANI (HAZIR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)		
HAZIR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER	39,352,501	36,621,254
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	5,018,964	5,982,782
NAKİT ORANI	**784.08%**	**612.11%**
BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM ÖZKAYNAKLAR)		
BORÇLAR TOPLAMI	32,707,271	46,448,550
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	162,322,132	166,578,435
BORÇLANMA ORANI	**20.15%**	**27.88%**
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI (TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER / BORÇLAR TOPLAMI)		
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	5,018,964	5,982,782
BORÇLAR TOPLAMI	32,707,271	46,448,550
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI	**15.35%**	**12.88%**
KALDIRAÇ ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM KAYNAKLAR)		
BORÇLAR TOPLAMI	32,707,271	46,448,550
TOPLAM KAYNAKLAR	195,029,403	213,026,985
KALDIRAÇ ORANI	**16.77%**	**21.80%**
ÖZKAYNAKLARIN TOPLAM KAYNAKLARA ORANI (TOPLAM ÖZKAYNAKLAR / TOPLAM KAYNAKLAR)		
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	162,322,132	166,578,435
TOPLAM KAYNAKLAR	195,029,403	213,026,985
ÖZKAYNAKLARIN / TOPLAM KAYNAKLARA ORANI	**83.23%**	**78.20%**

10. Diğer

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



10.2. İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

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

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

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri daha önce verilmiştir. Üst yönetime 2026 yılının ilk 9 ayında ücret ve prim toplamı olarak 12,0 milyon TL'dir.

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

30.09.2026 itibarıyla şirketimizin çalışan personel sayısı 181'dir. İş Kanunu'na tabi sendikasız çalışanlarımız vardır. Toplu sözleşme mevcut değildir. Aylık ücretinden başka sağlanan hak ve menfaat bulunmamaktadır.

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

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

10.6. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi

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

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

Bursa / Korupark AVM, İstanbul / Torium AVM, Mall of İstanbul AVM ve Antalya / Deepo Outlet, Mall of Antalya AVM - İşletmeci Şirket

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

Bursa / Zafer Plaza AVM - İşletmeci Şirket

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

Şirketimiz,

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

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

10.8. Ortaklık hisse senedi performansına ilişkin bilgiler

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Ortaklık hisse senetlerinin 30.09.2026 itibarıyla BİST son seans kapanış fiyatı 89,50 TL'dir.

Şirketimizin 30.09.2026 tarihli konsolide mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 213.027 milyon TL, toplam özsermayesi (net aktif) 166.578 milyon TL, 1.000.000.000 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 166,58 TL'dir.

	30.09.2025	30.09.2026	Değişim
BİST 100 (XU 100)	11,012.12	11,947.18	8.49%
BİST GYO (XGMYO)	5,485.14	5,079.35	-7.40%
TRGYO	**74.75**	**89.50**	**19.73%**

30 Eylül 2026 itibarıyla BİST 100 Endeksi 11.947,18 Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) ise 5.079,35 seviyesindedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre Türk Lirası bazında; BİST Ulusal 100 Endeksi %8,49 oranında değer kazanmış; BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %7,40 oranında değer kaybetmiş; Torunlar GYO hisse senedi ise %19,73 oranında değer kazanmıştır.

10.9. Ortaklığın portföy sınırlamaları kontrolleri

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

Söz konusu düzenlemelere uyumlu olarak, aktifimizin %82'lik kısmı gayrimenkul ve iştiraklerden, %17'lik kısmı para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır. Bu düzenlemeler çerçevesinde, şirketimiz %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmekte olup, 30.09.2026 tarihi itibarıyla portföyümüzde tebliğde yer alan söz konusu sınırlamalara aykırı bir varlık yatırımımızın bulunmadığını göstermektedir.

10.10. Ortaklık hakkındaki diğer bilgiler

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