

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

YÖNETİM KURULU’NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu’na

1. Görüş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’nin (“Şirket”) ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte “Grup” olarak anılacaktır) 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu’nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu’nun Grup’un durumu hakkında denetlenmiş olan konsolide finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdellemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları’na (“BDS’lere”) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil) (“Etik Kurallar”) ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta bağımsız denetimle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Grup’tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup’un 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 11 Mart 2026 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu’nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve Genel Kurul'a sunar.
- b) Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak şeklinde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Grup'ta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Grup'un araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim Kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtmayı yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtmayı yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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

Baran Yılmaz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2026

İÇİNDEKİLER

- 1- Şirket Profili
- 2- Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz
- 3- Yönetim Kurulu
- 4- Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 5- Kâr Dağıtım Politikası
- 6- GYO Mevzuatındaki Değişiklikler
- 7- Önsöz
- 8- 01 Ocak – 31 Aralık 2025 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi
- 9- 01 Ocak – 31 Aralık 2025 Hesap Dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları
- 10- Diğer

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RAPORUN DÖNEMİ: 01.01.2025 – 31.12.2025 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 01.01.2025 – 31.12.2025 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

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

Telefon no: (0216) 425 20 07

Faks no: (0216) 425 03 12

İnternet adresi: www.torunlargo.com.tr

Elektronik posta adresi: info@torunlargo.com.tr

1. Şirket Profili

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

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

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

Şirketimizin Türkiye gayrimenkul sektöründeki kapsamlı deneyimi ve bilgisi Torunlar GYO'ya, kentsel gelişim, demografik eğilimler ve hedef pazarlardaki potansiyel müşteri profili hakkında net bir bakış açısı kazandırırken, geliştirmeye uygun arsaları avantajlı fiyatlara satın alma imkânı veren geniş bir çevre sağlamaktadır. Yerel belediyeler, yükleniciler, satıcılar ve sektördeki diğer katılımcılarla kurulan köklü ilişkiler, Şirketimize, 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 ve Ankara gibi kentsel bölgelerde geniş ilâ çok geniş kapsamlı, sınıfının en iyisi alışveriş merkezlerinin geliştirilmesi ve varlık yönetimidir.

31.12.2025 itibarıyla 156.880 milyon TL konsolide varlık toplamının %79'unu büyüme potansiyeli yüksek konut, ofis, alışveriş merkezi, otel gibi, çeşitli karma kullanım amaçlı geliştirme projeleri ve proje geliştirilecek arsaları barındıran gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri ile özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar oluşturmaktadır.

2. Vizyon, Misyon ve Hedeflerimiz

Vizyon

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

Misyon

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

Stratejik hedefler

Şirket aşağıdaki stratejileri izleyerek rekabet avantajı sağlamayı hedeflemektedir:

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

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

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

3. Yönetim Kurulu

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

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

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

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

Yönetim 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, 2025 yılında 20 toplantı gerçekleştirmiştir.

Yönetim kurulu komiteleri

Komite üyeliklerine ilişkin görev dağılımına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

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

Komitelerin çalışma esasları şirketimizin web sitesinde yayınlanmaktadır.

Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Davalar

Önemli bir dava bulunmamaktadır.

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

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

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

4. Şirketimizin Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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

Sermaye bilgileri

Çıkarılmış sermaye	1.000.000.000 TL
Kayıtlı sermaye	1.000.000.000 TL

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

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

Dönem içinde bedelli sermaye artırımını yapılmamıştır.

Ortaklık yapısı

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

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

Çıkarılmış sermayenin,

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

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

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

Geri alım kapsamındaki şirket hisseleri

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

İştirakler ve ilişkili taraf işlemleri

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

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

Şirketimiz 31.12.2025 itibarıyla ilişkili taraflara 226 milyon TL ticari borçludur, buna karşın şirketimizin ilişkili taraflardan 23 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

01.10.2025 - 31.12.2025 döneminde aşağıdaki değişiklikler olmuştur:

1. Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.25 (09/10/2025 tarihli ve 54/1810 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 yeni bir karar alınıncaya kadar; Elektronik Ticari Defter Sistemi üzerinden yönetim kurulu karar defterlerini tutmaya başlayan tüzel kişiler tarafından Elektronik Ticari Defter Sistemi'nde oluşturulan yönetim kurulu kararları için noter onayı aranmayacaktır.

2. Kurul Karar Organı'nın i-SPK 128.26 (25/12/2025 tarih ve 67/2412 s.k.) sayılı İlke Kararı: VII-128.10 sayılı Bilgi Sistemleri Yönetimine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği (Tebliğ) kapsamında; 1) Tebliğ'in 7 nci maddesinin beşinci fıkrasının uygulanmasına ilişkin olarak; bilgi güvenliği sorumlusunun dışarıdan hizmet alımı yoluyla veya grup şirketleri arasında akdedilecek hizmet sözleşmeleri kapsamında belirlenebilmesine, bilgi güvenliği sorumluluğuna ilişkin görevlerin bu kapsamda ortak istihdam ya da yarı zamanlı çalışma modelleriyle yerine getirilebilmesine izin verilmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda yapılacak belirlemelerde, bilgi güvenliği sorumlusunun Tebliğ'de öngörüldüğü üzere 'üst yönetime bağlı' çalışma zorunluluğu devam eder ve bu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ilgili Kurum, Kuruluş veya Ortaklık sorumludur. Dışarıdan hizmet alımı konusunda Tebliğ'in 19 uncu maddesi hükümlerine uyulur. 2) Tebliğ'in 30 uncu maddesinin altıncı fıkrası çerçevesinde aşağıdaki muafiyetlerin getirilmesine karar verilmiştir: a) Asgari özsermaye yükümlülüğünde III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği 'nin 28 inci maddesinin birinci fıkrasının (a), (b) ve (c) bentlerine tabi portföy yönetim şirketleri, dar yetkili aracı kurumlar, varlık kiralama şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, varlık finansmanı fonları, işbu maddenin (b) bendi hükmü saklı kalmak üzere kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, konut finansmanı fonları Tebliğ'in 7 nci maddesinin beşinci fıkrasından 30 Haziran 2026'ya kadar muaftır. b) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ve Kurul Karar Organının i-SPK. II-17.6 (15.10.2020 tarihli ve 64/1284 s.k.) sayılı İlke Kararı (i-SPK. II-17.6 sayılı İlke Kararı) kapsamında, kurumsal yönetim ilkelerinden zorunlu olarak uygulanacak olanların belirlenmesi ve gözetiminde, payları Borsa İstanbul AŞ Yıldız Pazar, Ana Pazar ve Alt Pazar'da işlem gören halka açık ortaklıklar ile fiili dolaşımdaki paylarının oranının %5'in altına düşmesi nedeniyle Piyasa Öncesi İşlem Platformu'na alınan ortaklıkların, sistemik önemlerine göre piyasa değerleri ve fiili

dolaşımdaki paylarının piyasa değerleri dikkate alınarak yapılan hesaplama ya bağlı olarak birinci grupta yer alan halka açık ortaklar dışındaki halka açık ortaklıklar, Tebliğ'in 7 nci maddesinin beşinci fıkrasından 30 Haziran 2026'ya kadar muaftır. Halka açık ortaklıkların dahil oldukları grupların değişmesi durumunda Tebliğ'in 7 nci maddesinin beşinci fıkrasına uyumu ilgili yılın Haziran ayı sonuna kadar sağlanır. 3) İç denetim faaliyetinin, grup şirketleri arasında akdedilecek hizmet sözleşmeleri kapsamında ortak istihdam ya da yarı zamanlı çalışma modelleriyle yerine getirilebilmesi, banka iştiraki olan şirketlerde söz konusu faaliyetin ilgili bankanın bilgi teknolojileri müfettişleri/iç denetçileri tarafından yürütülmesinin ya da banka ile şirket nezdinde ortak bir denetim faaliyeti şeklinde icra edilmesinin Tebliğ'in 29 uncu maddesinin ikinci fıkrasına aykırılık teşkil etmeyeceğine karar verilmiştir.

7. Önsöz

Değerli paydaşlarımız,

Küresel büyüme görünümü, 2025 yılı genelinde verimlilik artışı, maliye ve para politikaları ile küresel finansal koşulların desteğiyle ılımlı bir seyir izlemiş ve küresel belirsizliklerin etkileri görece sınırlı kalmıştır. Büyüme tahminleri birçok ülkede hem 2025 hem de 2026 yılları için yukarı yönlü güncellenmiştir. Diğer taraftan, küresel büyüme görünümüne ilişkin riskler son dönemde aşağı yönde ağırlık kazanmıştır. Yükselen jeopolitik gerilim ve tarifelere ilişkin süregelen belirsizlikler azalmakla birlikte, küresel finansal piyasalar ve tedarik zincirleri açısından risk oluşturmaktadır. Küresel dezenflasyon süreci, ülkeler arası farklılaşmalar olmakla birlikte sürmektedir. Merkez bankaları indirim süreçlerinin sonuna yaklaşırken indirim adımlarının büyüklüğü ve sıklığı ülkeler arasında farklılık göstermektedir. Az sayıda olmakla birlikte, politika faizini artıran merkez bankaları da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülke piyasalarına yönelik portföy akımları küresel belirsizliklerin etkisiyle dalgalı seyrederken Fed ve Japonya Merkez Bankası'nın 2026 yılında izleyecekleri para politikası stratejileri portföy hareketleri üzerinde etkili olabilecektir.

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

2025 yılında faaliyetlerimizi hazırladığımız bütçeye ulaşacak şekilde sürdürdük. Şirketimizin 2025 yılındaki önemli faaliyetlerine ve mali sonuçlarına aşağıda yer verilmiştir.

- 2025 yılında 4.703 milyon TL tutarında konut teslimi yapılmıştır.
- Şirketimiz, 2025 yılında 1.520 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.
- 2025 yılında ağırlıklı olarak AVM ve ofis kira gelirleri olmak üzere 14.856 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %54'ü kira gelirleridir. 2025 yılında AVM ve ofis kira gelirleri, geçen yılın aynı dönemine göre %24,2 oranda artarak 8.090 milyon TL olmuştur.
- 31.12.2024 tarihinde 151.090 milyon TL olan aktif toplamımız, 31.12.2025 tarihi itibarıyla %3,8 oranında artarak 156.880 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %83 yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %17'dir. Şirket aktiflerinin %79'u yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel), %20'sini ise nakit ve nakit benzeri varlıklar ile finansal yatırımlar oluşturmaktadır.

- 2024 yılsonunda 23.778 milyon TL olan net nakit fazlamız 2025 yılında 30.894 milyon TL nakit fazlasına yükselmiştir ve 6.137 milyon TL net faiz geliri elde edilmiştir.
- Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 10.643 milyon TL, VAFÖK marjı ise %71,6'dır.
- Enflasyon muhasebesi uygulamaları neticesinde hesaplanan parasal kayıp 7.282 milyon TL ve 5.397 milyon TL tutarındaki ertelenmiş vergi gideri olmak üzere toplam 12.679 milyon TL değerleme kaynaklı gider oluşmuştur. Ayrıca, 1.959 milyon TL yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış geliri gerçekleşmiştir.

Netice itibarıyla, kira gelirlerindeki istikrarlı artış ve net nakit fazlasının oluşturduğu faiz gelirlerinin katkısıyla şirketimiz 2025 yılında 7.730 milyon TL kâr elde etmiştir.

8. 01 Ocak – 31 Aralık 2025 Hesap Döneminin Değerlendirilmesi

8.1. Ekonomik Görünüm

8.1.1. Ekonomi

Uluslararası Ekonomik Gelişmeler

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

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

Kaynak: TCMB

Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

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

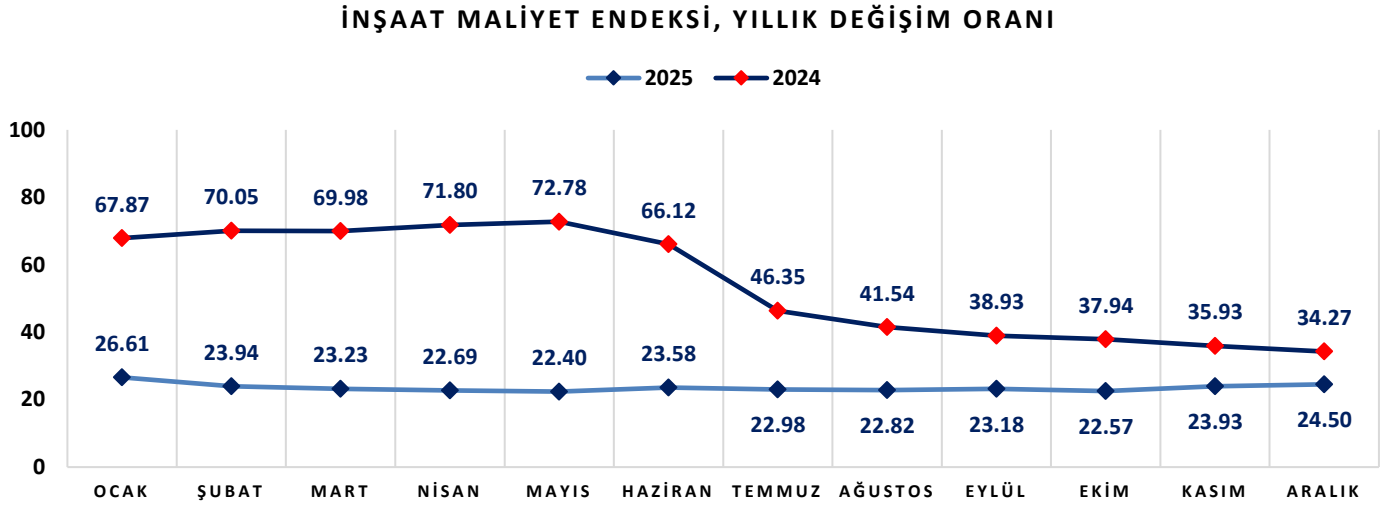
8.1.2. İnşaat Sektörü

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE BÜYÜME

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

Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi değişim oranları (2015=100), Aralık 2025



İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,50 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,22, işçilik endeksi %1,06 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %21,47, işçilik endeksi %30,67 artmıştır. Kaynak: TÜİK

8.1.3. Konut Sektörü

TABLO.1. AYLIK KONUT SATIŞLARI

DÖNEM	2018	2019	2018-2019 DEĞİŞİM	2020	2019-2020 DEĞİŞİM	2021	2020-2021 DEĞİŞİM	2022	2021-2022 DEĞİŞİM	2023	2022-2023 DEĞİŞİM	2024	2023-2024 DEĞİŞİM	2025	2024-2025 DEĞİŞİM
OCAK	97,019	72,937	-24.8%	113,615	55.8%	70,587	-37.9%	88,306	25.1%	97,708	10.6%	80,308	-17.8%	112,173	39.7%
ŞUBAT	95,953	78,450	-18.2%	118,753	51.4%	81,222	-31.6%	97,587	20.1%	80,031	-18.0%	93,902	17.3%	112,818	20.1%
MART	110,905	105,046	-5.3%	108,670	3.4%	111,241	2.4%	134,170	20.6%	105,476	-21.4%	105,394	-0.1%	110,795	5.1%
NİSAN	103,087	96,071	-6.8%	42,783	-55.5%	95,863	124.1%	133,058	38.8%	85,652	-35.6%	75,569	-11.8%	118,359	56.6%
MAYIS	119,655	91,937	-23.2%	50,936	-44.6%	59,166	16.2%	122,768	107.5%	113,276	-7.7%	110,588	-2.4%	130,025	17.6%
HAZİRAN	119,413	61,355	-48.6%	190,012	209.7%	134,731	-29.1%	150,509	11.7%	83,636	-44.4%	79,313	-5.2%	107,723	35.8%
TEMMUZ	123,878	102,236	-17.5%	229,357	124.3%	107,785	-53.0%	93,902	-12.9%	109,548	16.7%	127,088	16.0%	142,858	12.4%
AĞUSTOS	105,154	110,538	5.1%	170,408	54.2%	141,400	-17.0%	123,491	-12.7%	122,091	-1.1%	134,155	9.9%	143,319	6.8%
EYLÜL	127,327	146,903	15.4%	136,744	-6.9%	147,143	7.6%	113,402	-22.9%	102,656	-9.5%	140,919	37.3%	150,657	6.9%
EKİM	146,536	142,810	-2.5%	119,574	-16.3%	137,401	14.9%	102,660	-25.3%	93,761	-8.7%	165,138	76.1%	164,306	-0.5%
KASIM	89,626	138,372	54.4%	112,483	-18.7%	178,814	59.0%	117,806	-34.1%	93,514	-20.6%	153,014	63.6%	141,100	-7.8%
ARALIK	136,845	202,074	47.7%	105,981	-47.6%	226,503	113.7%	207,963	-8.2%	138,577	-33.4%	212,637	53.4%	254,777	19.8%
12AY TOPLAM	1,375,398	1,348,729	-1.9%	1,499,316	11.2%	1,491,856	-0.5%	1,485,622	-0.4%	1,225,926	-17.5%	1,478,025	20.6%	1,688,910	14.3%

Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 2025 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,3 artışla 1.688.910 adet konut satılmıştır.

2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,2 oranında artan Konut Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,0 oranında artmış, reel olarak ise %1,4 oranında azalmıştır. İstanbul'da bu oranın nominal artışı %28,5 ve Ankara'da %34,9, İzmir'de nominal artışı %30,8 olarak gerçekleşmiştir. Kaynak: TCMB

TABLO.2. İPOTEKLİ VE DİĞER KONUT SATIŞLARI

	OCAK - ARALIK 2024	OCAK - ARALIK 2025	FARK (%)
İpotekli	158,486	236,668	49.3%
Diğer	1,319,539	1,452,242	10.1%
TOPLAM	1,478,025	1,688,910	14.3%
	OCAK - ARALIK 2024	OCAK - ARALIK 2025	FARK (%)
İlk Satış	484,461	540,786	11.6%
İkinci El	993,564	1,148,124	15.6%
TOPLAM	1,478,025	1,688,910	14.3%
YABANCILARA SATIŞ	OCAK - ARALIK 2024	OCAK - ARALIK 2025	FARK (%)
	23,781	21,534	-9.4%

Kaynak: TÜİK

2025 yılında 1.688.910 olan toplam konut satışının 540.786 adedi ilk satıştan, 1.148.124 adedi ikinci el satıştan olmuştur. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %11,6 artış; ikinci el satışlar ise %15,6 oranında artış göstermiştir. 2025 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotek tesisi yoluyla satılan konutlar, %49,3 oranında artış göstererek 236.668 adet olmuştur. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,1 oranında artış göstererek 1.452.242 adet olmuştur.

TABLO.3. YABANCILARA KONUT SATIŞ ADETLERİ

ADET	OCAK - ARALIK 2024	OCAK - ARALIK 2025
Toplam	23,781	21,534
İstanbul	8,416	7,989
Antalya	8,223	7,118
Mersin	2,112	1,800

Kaynak: TÜİK

Yabancılar konut satışları 2025 yılında 21.534 adet olarak gerçekleşerek geçen yılın aynı dönemine göre %9,4 azalış göstermiştir. En çok konut satılan iller İstanbul, Antalya ve Mersin olmuştur.

Konut kredisi değişimi

2024 yılsonunda 512,2 milyar TL olan konut kredileri 2025 yılında %32,5 artarak 678,9 milyar TL'ye yükselmiştir. Kaynak: BDDK

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

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

Kaynak: TÜİK

TABLO.5. KONUT SEKTÖRÜ STOK GELİŞİMİ

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

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul alanındaki yabancı sermaye yatırımları incelendiğinde, 2024 Ocak – Aralık döneminde 2.822 milyon USD olan gayrimenkul alanındaki doğrudan yabancı sermaye yatırımı, 2025 yılının aynı döneminde %17 azalarak 2.343 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. Alışveriş 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

Ciro endeksi, Aralık 2025 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde %30,9 oranında artarak 5.358 puana yükselmiştir. Ancak, Aralık 2025 için açıklanan yıllık enflasyon oranının %30,89 olduğu dikkate alındığında, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyon ile paralel olduğu görülmektedir.

Ziyaret Sayısı Endeksi

Aralık 2025 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde %2 oranında artış olduğu gözlemlenmiştir. Aralık 2025 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Kasım 2025 ile karşılaştırıldığında %7 oranında bir artış olduğu gözlemlenmiştir.

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 (M²)	1,971,031		140,400				2,111,431				
MİA DIŞI	ADET	55		2				57				
	TKA (M²)	1,620,435		165,000				1,785,435				
		ADET		112		12		124				
		TKA (M²)		2,233,545		1,307,980		3,541,525				
ADET		256		16				272				
TKA (M²)		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

AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2023	2024	2025	2024/2023	2025/2024
OCAK	2 005 967	2 047 027	2 171 118	2.05	6.06
ŞUBAT	1 870 414	2 294 579	2 171 942	22.68	-5.34
MART	2 335 728	2 701 244	2 346 403	15.65	-13.14
NİSAN	3 321 824	3 611 244	3 900 546	8.71	8.01
MAYIS	4 500 242	5 130 119	5 037 447	14.00	-1.81
HAZİRAN	5 584 021	5 860 446	5 772 328	4.95	-1.50
TEMMUZ	7 148 044	7 333 812	7 116 096	2.60	-2.97
AĞUSTOS	6 660 700	6 825 403	6 965 343	2.47	2.05
EYLÜL	5 786 027	6 054 431	6 087 374	4.64	0.54
EKİM	4 987 112	5 448 459	5 683 717	9.25	4.32
KASIM	2 525 345	2 733 663	2 804 911	8.25	2.61
ARALIK	2 483 756	2 588 856	2 718 036	4.23	4.99
TOPLAM	49 209 180	52 629 283	52 775 261	6.95	0.28

(*): Veriler geçicidir.

2025 yılı Ocak – Aralık döneminde Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %0,28 artış göstererek 52 milyon 775 bin seviyesinde olmuştur.

2023-2025 YILLARI OCAK-ARALIK DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI İLK 5 ÜLKE

ÜLKELER	2025	2025 MİL.PAYI %	2024	2024 MİL.PAYI %	2023	2023 MİL.PAYI %
Rusya Fed.	6 904 011	13.08	6 710 198	12.75	6 313 675	12.83
Almanya	6 745 190	12.78	6 620 612	12.58	6 193 259	12.59
İngiltere (Birleşik Krallık)	4 270 038	8.09	4 433 782	8.42	3 800 922	7.72
İran	3 050 195	5.78	3 277 852	6.23	2 504 494	5.09
Bulgaristan	2 808 357	5.32	2 918 581	5.55	2 893 092	5.88
DİĞER	28 997 470	54.95	28 668 258	54.47	27 503 738	55.89
GENEL TOPLAM	52 775 261	100.00	52 629 283	100.00	49 209 180	100.00

(*): Veriler geçicidir.

2025 yılı Ocak - Aralık döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Fed. %13,08 (6.904.011) ile birinci, Almanya %12,78 (6.745.190) ile ikinci, İngiltere (Birleşik Krallık) %8,09 (4.270.038) 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 esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

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 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide varlıklarının %83'ü (31.12.2024: %84) özkaynaklarla, %17'si (31.12.2024: %16) ise yabancı kaynaklarla finanse edilmektedir.

Gerek mevcut işlerin devamlılığı gerekse şirket stratejileri doğrultusunda yapılan yatırımlar için yabancı kaynakla finansman sağlanmaktadır. Şirketimizin 2024 yılında 23.778 milyon TL olan net nakit fazlası, 31 Aralık 2025'te 30.894 milyon TL'ye yükselmiştir.

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 31.12.2025 itibarıyla, toplam portföyün yaklaşık %79'unu 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 sifıra yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

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

8.5. Genel Kurul

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

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

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

Şirketimizin mali tabloları Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri: XI No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak Bağımsız Denetim Şirketi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir. Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

8.7. 31 Aralık 2025 Faaliyet Dönemi Sonrasında Kamuya Açıklanan Önemli Olaylar

Şirketimizin büyüme hedefleri doğrultusunda Forum Mersin AVM'yi bünyesinde bulunduran Forum Mersin Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin paylarının %100'ünün Union Investment Real Estate GMBH'den satın alınmasına ilişkin mutabakata varılmıştır.

Varılan mutabakat uyarınca 30 Ocak 2026 tarihinde imzalanan Pay Alım ve Satım Sözleşmesi kapsamında Forum Mersin Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin %100 hissesi 219.020.660,35 Euro bedel karşılığında 30 Ocak 2026 tarihinde devralınmıştır. İmzalanan Pay Alım ve Satım Sözleşmesi gereğince; yapılacak finansal denetime göre olası düzeltmeler neticesinde nihai hisse devir bedeli belirlenerek kamuoyu ile ayrıca paylaşılacaktır.

Şirketimizin büyüme hedefleri doğrultusunda Forum Kayseri'yi bünyesinde bulunduran Forum Kayseri Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin paylarının %100'ünün 130.430.877,34 Euro bedel karşılığında alınması konusunda Union Investment Real Estate GMBH ile mutabakata varılmıştır.

Bu kapsamda 30 Ocak 2026 tarihinde imzalanan Pay Alım ve Satım Sözleşmesi gereğince; yapılacak finansal denetime göre olası düzeltmeler neticesinde nihai hisse devir bedeli belirlenerek kamuoyu ile ayrıca paylaşılacaktır. Söz konusu pay devrine ilişkin işlemler 2 Şubat 2026'da tamamlanmıştır.

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

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

31 Aralık 2025 kapanış fiyatı 74,00 TL olan hisse, dönemi 130,57 TL olan pay başına net aktif değerine göre %43 iskonto oranı ile kapatmıştır. Şirketimiz AVM odaklı bir GYO şirkettir. İstanbul, Ankara, Bursa, Antalya, Samsun, Muğla gibi nüfusun yoğun olduğu şehirlerde proje geliştirmeye odaklanması, düzenli nakit akışı sağlayan AVM'lerle ekonomik durgunluk zamanlarında nispeten korumacı bir yapıya bürünmesi, yüksek büyüme potansiyeli olan projeler yürütmesi, bu projeleri ağırlıklı olarak özkaynaklarla yapmaya çalışması şirketimizin en önemli rekabetçi avantajlarıdır.

9. 01 Ocak – 31 Aralık 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Bilgiler

9.1. Mali Tablolar Analizi

Raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait konsolide mali tablolar aşağıdadır.

Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

(000 TL)	2024	2025	Değişim
Satışlar	16,375,380	14,856,180	-9.3%
Konut + Ofis	7,995,105	4,703,097	-41.2%
AVM + Ofis kira	6,514,446	8,089,912	24.2%
Ortak alan gelirleri + Diğer	1,440,100	1,614,541	12.1%
Otel gelirleri	425,729	448,630	5.4%
Satışların maliyeti	(6,586,711)	(4,257,655)	-35.4%
Konut + Ofis	(4,250,345)	(1,942,656)	-54.3%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(150,058)	(115,936)	-22.7%
Ortak alan giderleri + Diğer	(1,945,679)	(1,942,175)	-0.2%
Otel giderleri	(240,629)	(256,888)	6.8%
Brüt kâr	9,788,669	10,598,525	8.3%
Brüt marj	59.8%	71.3%	11.56 pp
Brüt Kâr (Konut + Ofis)	46.8%	58.7%	11.86 pp
Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)	73.7%	78.8%	5.14 pp
Brüt Kâr (Otel)	43.5%	42.7%	-0.74 pp
Faaliyet giderleri	(566,868)	(627,617)	10.7%
Genel yönetim giderleri	(461,241)	(509,281)	10.4%
Pazarlama ve Satış giderleri	(105,627)	(118,336)	12.0%
Diğer gelir (gider)	(274,994)	91,986	AD
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	1,540,206	1,959,482	27.2%
Esas faaliyet kârı	10,487,013	12,022,376	14.6%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	8,946,807	10,062,894	12.5%
İştiraklerden temettü geliri	317,797	441,819	39.0%
VFÖK	9,264,604	10,504,713	13.4%
VFÖK marjı (%)	56.6%	70.7%	14.13 pp
Amortisman	140,723	137,848	-2.0%
VAFÖK	9,405,327	10,642,561	13.2%
VAFÖK marjı (%)	57.4%	71.6%	14.20 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	(160,377)	647,233	AD
Net faiz geliri (gideri)	4,701,982	6,136,938	30.5%
Kur farkı geliri (gideri)	1,198,030	3,060,854	155.5%
Parasal (kayıp) / kazanç	(4,387,840)	(7,281,542)	65.9%
Vergi öncesi kâr / zarar	12,156,605	15,027,678	23.6%
Kurumlar vergisi gelir (gider)	(284)	(1,900,275)	669010.9%
Ertelenmiş vergi gideri	(884,652)	(5,397,472)	510.1%
Net kâr / zarar	11,271,669	7,729,931	-31.4%
Net kâr marjı (%)	68.8%	52.0%	-16.80 pp
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	(960,556)	(409,157)	-57.4%
Toplam kapsamlı gelir / (gelir)	10,311,113	7,320,774	-29.0%
Net kâr / zarar, ertelenmiş vergi gideri parasal kayıp / kazanç ve yeniden değerlendirme kâr / zararı hariç	15,003,955	18,449,463	23.0%

Konsolide Finansal Durum Tablosu

(000 TL)	2024	2025	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	12,677,748	15,298,306	20.7%
Finansal varlıklar	7,057,420	4,294,460	-39.1%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	1,280,234	899,525	-29.7%
Stoklar	8,025,962	6,803,324	-15.2%
Peşin ödenmiş giderler	347,522	395,025	13.7%
Diğer dönen varlıklar	231,929	16,303	-93.0%
DÖNEN VARLIKLAR	29,620,815	27,706,943	-6.5%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	64,990	84,159	29.5%
Finansal varlıklar	6,663,797	12,062,109	81.0%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3,864,473	4,511,707	16.7%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	105,328,800	107,674,941	2.2%
Stoklar	0	0	AD
Maddi duran varlıklar	5,519,951	4,820,429	-12.7%
Maddi olmayan duran varlıklar	4,202	7,350	74.9%
Peşin ödenmiş giderler	22,908	12,643	-44.8%
DURAN VARLIKLAR	121,469,121	129,173,338	6.3%
TOPLAM VARLIKLAR	151,089,936	156,880,281	3.8%
Kısa vadeli borçlanmalar	125,590	0	AD
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1,016,251	637,129	-37.3%
Ticari borçlar	381,073	299,719	-21.3%
Diğer borçlar	61,173	52,192	-14.7%
Ertelenmiş gelirler	3,617,835	1,364,877	-62.3%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	198,755	1,683,305	746.9%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	5,400,677	4,037,222	-25.2%
Uzun vadeli borçlanmalar	1,479,307	123,625	-91.6%
Ticari borçlar	89,517	80,586	-10.0%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	5,859	9,186	56.8%
Ertelenmiş gelirler	292	292	0.0%
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	16,836,473	22,058,591	31.0%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	18,411,448	22,272,280	21.0%
Ödenmiş sermaye	1,000,000	1,000,000	0.0%
Sermaye düzeltme farkları	13,968,113	13,968,113	0.0%
Pay ihraç primleri	481,997	481,997	0.0%
Birikmiş diğer kapsamlı gelir	1,299,660	890,503	-31.5%
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1,706,666	2,099,024	23.0%
Geri alınmış paylar (-)	-62,309	-62,309	0.0%
Geçmiş yıllar kârları	97,612,015	104,463,520	7.0%
Net dönem kârı / zararı	11,271,669	7,729,931	-31.4%
ÖZKAYNAKLAR	127,277,811	130,570,779	2.6%
TOPLAM KAYNAKLAR	151,089,936	156,880,281	3.8%

31.12.2024 tarihinde 151.090 milyon TL olan aktif toplamımız, 31.12.2025 tarihi itibarıyla %3,8 oranında artarak 156.880 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %83, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %17'dir.

Şirket aktiflerinin %79'unu yatırım amaçlı gayrimenkuller, özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, stoklar ve maddi duran varlıklar (otel), %20'sini nakit, nakit benzeri ve finansal varlıklar oluşturmaktadır.

Şirketin nakit ve finansal yatırımlarının toplamı 31.12.2025 itibarıyla 31.655 milyon TL seviyesindedir.

Satış vaadi sözleşmeleri ve diğer işlemler karşılığında 719 milyon TL alacak senedi alınmıştır.

Toplam stoklar 5. Levent 2.Etap projesinde hızlanan teslimler nedeniyle yılsonuna göre %15,2 azalarak 6.803 milyon TL'ye gerilemiştir. Stokların 3.855 milyon TL'si Torun Center, 1.672 milyon TL'si 5.Levent 2.Etap; 1.132 milyon TL'si Mall of İstanbul High Residence ve bakiye 144 milyon TL ise diğer projelerden oluşmaktadır.

Şirketimiz 2025 yılında 1.520 milyon TL yatırım harcaması yapmıştır.

Yatırım Harcamaları	(01.01.2025 - 31.12.2025) / (Bin TL)
Paşabahçe Projesi	142,825
Karaköy Otel Projesi	4,371
5. Levent 2.Etap	837,435
Torun Center	276,813
Diğer	258,284
TOPLAM	1,519,728

Pasif tarafında ise en ağırlıklı kalem 761 milyon TL ile finansal borçlardır (banka kredileri). Bunun %16'sı uzun vadeli kredilerdir. Banka borçlarının %100'ü TL cinsindendir. USD ve Euro döviz cinsi banka kredisi kalmamıştır.

31.12.2025 itibarıyla ağırlıklı ortalama TL kredi maliyeti %51,34'tür. Şirketimizin net nakit fazlası 30.894 milyon TL'dir. Net döviz pozisyonu fazlalığı 31.12.2025'te 16.641 milyon TL'dir (46,9 milyon Euro varlık, 333,4 milyon USD varlık).

Şirketin özkaynakları yılsonuna göre %2,6 artarak 130.571 milyon TL'ye yükselmiştir.

Gelir tablosu tarafında satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %9,3 azalarak 14.856 milyon TL'ye gerilemiştir. Anılan dönemde satış hasılatının %54'ü kira gelirleridir. AVM ve ofis kira gelirleri, geçen yılın aynı dönemine göre %24,2 artmıştır. Ayrıca, portföyümüzde yer alan AVM'lerdeki mağaza cirolarında 2025 yılında geçen yılın aynı dönemine göre birebirde %34,5 artış olmuştur.

	Ziyaretçi Sayısı											
	1.Ç 2024	1.Ç 2025	Değişim	2.Ç 2024	2.Ç 2025	Değişim	3.Ç 2024	3.Ç 2025	Değişim	4.Ç 2024	4.Ç 2025	Değişim
Zafer Plaza	2,605,890	2,452,525	-5.9%	2,777,372	2,580,475	-7.1%	2,593,919	2,643,055	1.9%	2,470,399	2,582,673	4.5%
Deepo Outlet	984,942	1,048,308	6.4%	1,164,766	1,206,274	3.6%	1,285,348	1,349,267	5.0%	1,101,771	1,184,746	7.5%
Korupark	2,806,135	3,004,274	7.1%	2,912,428	3,056,234	4.9%	2,833,976	3,184,840	12.4%	2,953,528	3,067,654	3.9%
Torun	2,541,129	2,641,710	4.0%	2,530,056	2,517,439	-0.5%	2,207,114	2,226,586	0.9%	2,542,866	2,512,463	-1.2%
Mall of İstanbul	3,819,213	4,204,299	10.1%	4,248,568	4,376,510	3.0%	4,300,809	4,319,120	0.4%	4,435,740	4,485,825	1.1%
Mall of Antalya	850,822	874,468	2.8%	1,061,069	968,332	-8.7%	1,190,382	1,122,648	-5.7%	997,284	976,021	-2.1%
TOPLAM	13,608,131	14,225,584	4.5%	14,694,259	14,705,264	0.1%	14,411,548	14,845,516	3.0%	14,501,588	14,809,382	2.1%

	Ciro (TL)											
	1.Ç 2024	1.Ç 2025	Değişim	2.Ç 2024	2.Ç 2025	Değişim	3.Ç 2024	3.Ç 2025	Değişim	4.Ç 2024	4.Ç 2025	Değişim
Zafer Plaza	466,485,644	675,343,028	44.8%	608,035,570	793,586,185	30.5%	608,101,489	825,069,525	35.7%	638,083,925	852,022,281	33.5%
Deepo Outlet	476,594,337	640,023,620	34.3%	725,272,944	913,507,260	26.0%	818,497,580	1,059,869,605	29.5%	725,627,510	968,171,499	33.4%
Korupark	2,184,179,287	3,143,679,977	43.9%	2,693,533,319	3,651,165,201	35.6%	2,604,162,999	3,696,924,502	42.0%	3,216,010,433	4,476,134,944	39.2%
Torun	786,703,782	1,227,897,713	56.1%	988,222,982	1,321,211,518	33.7%	935,202,405	1,321,753,295	41.3%	1,147,339,340	1,546,563,847	34.8%
Mall of İstanbul	4,056,911,144	5,670,960,269	39.8%	5,216,966,025	6,546,429,494	25.5%	5,371,526,513	7,072,284,226	31.7%	6,093,030,149	8,014,360,393	31.5%
Mall of Antalya	817,481,004	1,145,851,426	40.2%	1,242,824,766	1,563,996,774	25.8%	1,402,459,275	1,897,954,060	35.3%	1,346,063,356	1,742,548,543	29.5%
TOPLAM	8,788,355,198	12,503,756,933	42.3%	11,474,855,606	14,789,896,431	28.9%	11,739,950,261	15,873,855,212	35.2%	13,166,154,712	17,599,801,508	33.7%

Şirketimiz 2024 yılında %59,8 brüt marjla çalışırken, 2025 yılında ise %71,3 brüt marjla çalışmıştır. 2025 yılında konut ve ofis satışlarının ortalama brüt kâr marjı %58,7; AVM ve ofis kira gelirlerinde ise %78,8'dir. Şirketimizin faaliyet giderleri (pazarlama ve genel yönetim giderleri), geçmiş yılın aynı dönemine göre %10,7 artarak 628 milyon TL olmuştur.

İştiraklerimiz; Netsel Marina, Yeni Gimat GYO ve TTA. Gay. Yat. ve Yönetim A.Ş.'den 2024 mali yılında ilişkin olarak toplam 442 milyon TL temettü geliri tahsil edilmiştir.

Şirketimizin bu dönemde operasyonel performansını yansıtan vergi, amortisman ve faiz (kur farkları dahil) öncesi kârı (VAFÖK) 10.643 milyon TL, VAFÖK marjı ise %71,6'dır.

2024 yılsonunda 23.778 milyon TL olan net nakit fazlamız 2025 yılında 30.894 milyon TL yükselmiş ve bu dönemde 6.137 milyon TL net faiz geliri elde edilmiştir.

Enflasyon muhasebesi uygulamaları neticesinde hesaplanan parasal kayıp 7.282 milyon TL ve 5.397 milyon TL tutarındaki ertelenmiş vergi gideri olmak üzere toplam 12.679 milyon TL değerleme kaynaklı gider oluşmuştur. Ayrıca, 1.959 milyon TL yatırım amaçlı gayrimenkuller eğer artış geliri gerçekleşmiştir.

Netice itibarıyla, kira gelirlerindeki istikrarlı artış ve net nakit fazlasının oluşturduğu faiz gelirlerinin katkısıyla şirketimiz 2025 yılında 7.730 milyon TL kâr elde etmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.12.2025 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)
- 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)

**Forum Mersin AVM 30.01.2026 tarihi itibarıyla portföye dahil olmuştur.*

**Forum Kayseri AVM 02.02.2026 tarihi itibarıyla portföye dahil olmuştur.*

GAYRİMENKUL PROJELERİ:

- 5. Levent 2.Etap Projesi (İstanbul)

- Paşabahçe Projesi (İstanbul)
- Karaköy Otel Projesi (İstanbul)

ARSA VE ARAZİLER:

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

İŞTİRAKLER:

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

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI:

TL ve yabancı para mevduat ve Eurobond'dan oluşmaktadır.

31.12.2025 Torunlar GYO Portföy Tablosu (000 TL)					
	31.12.2024		31.12.2025		
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	1,892,475	1.9%	2,645,837	2.0%	39.8%
İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı Arsası (45.629,83 m ²)	888,635	0.9%	1,196,347	0.9%	34.6%
Mall of İstanbul Projesi 3. Faz (12.131,79 m ²)	385,185	0.4%	527,730	0.4%	37.0%
Antalya Kepez Arsalar - Antalya - (50.292,59 m ²)	618,655	0.6%	921,760	0.7%	49.0%
Binalar	80,304,440	81.3%	107,113,980	82.1%	33.4%
Zafer Plaza AVM - Bursa (%72,26 hisse)	1,713,800	1.7%	2,401,700	1.8%	40.1%
Korupark AVM - Bursa	12,554,300	12.7%	17,167,500	13.2%	36.7%
Torium AVM - İstanbul	3,325,100	3.4%	4,764,700	3.7%	43.3%
Deepo Outlet Center AVM - Antalya	4,147,300	4.2%	5,516,000	4.2%	33.0%
Mall of Antalya - Antalya	5,623,400	5.7%	8,587,800	6.6%	52.7%
Korupark 1., 2. ve 3. Etap - Bursa - 5 adet işyeri + muhtelif adette otopark	211,585	0.2%	233,480	0.2%	10.3%
Torium Evleri - İstanbul - 2 daire	7,560	0.0%	9,560	0.0%	26.5%
Torium Yurt (2 adet)	494,200	0.5%	520,500	0.4%	5.3%
Mall of İstanbul AVM - İstanbul	29,300,000	29.7%	39,331,200	30.1%	34.2%
Mall of İstanbul - 2 daire, 2 adet ofis, 12 adet ticari ünite - İstanbul	261,330	0.3%	346,570	0.3%	32.6%
Torun Center Projesi - Satılabilir konut (276 adet konut; 45.715,13 m ²) - İstanbul	7,107,735	7.2%	9,337,670	7.2%	31.4%
Torun Center Projesi - Kiralanabilir ofis ve ticari alan (45.615,67 m ²) - İstanbul	8,514,150	8.6%	10,294,440	7.9%	20.9%
5. Levent Projesi - İstanbul - 8 daire + 50 ticari ünite	786,980	0.8%	1,033,300	0.8%	31.3%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - High Residence (Satılabilir konut - 8.250,33 m ²) - İstanbul	579,000	0.6%	715,200	0.5%	23.5%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - MOİ Hilton Otel - Kongre Merkezi - (Otel odası: 199) İstanbul	4,183,000	4.2%	4,799,240	3.7%	14.7%
Mall of İstanbul Projesi 2.Etap - Ofis - Ticari Alan - (Brüt kiralanabilir alan - 12.503,53 m ²) İstanbul	1,495,000	1.5%	2,055,120	1.6%	37.5%
Gayrimenkul Projeleri	12,981,080	13.1%	15,913,335	12.2%	22.6%
İstanbul Paşabahçe Projesi (70.644,88 m ²)	6,246,100	6.3%	7,534,030	5.8%	20.6%
Karaköy Otel Projesi - İstanbul	1,616,100	1.6%	2,120,093	1.6%	31.2%
5. Levent Projesi 2.Etap - Satılabilir konut (268 adet konut; 44.721,86 m ²), ticari alan (20 adet; 3.720,75 m ²) - İstanbul	5,118,880	5.2%	6,259,212	4.8%	22.3%
ANA ŞİRKET GAYRİMENKULLER TOPLAMI	95,177,995	96.4%	125,673,152	96.3%	32.0%
İŞTİRAKLAR 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	2,198,375	2.2%	3,018,454	2.3%	37.3%
Netsel Marina - Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (%44,60 hisse) - Muğla	1,051,700	1.1%	1,413,100	1.1%	34.4%
Bulvar Samsun AVM - TTA.Gay.Yat. ve Yönetim A.Ş. (%40 hisse) - Samsun	315,500	0.3%	418,760	0.3%	32.7%
İŞTİRAKLAR GAYRİMENKULLER TOPLAMI	3,565,575	3.6%	4,850,314	3.7%	36.0%
TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ*	98,743,570	100.0%	130,523,466	100.0%	32.2%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	31.12.2024	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	31.12.2025	Toplam Portföy Değeri İçindeki Payı %	Değişim
Vadeli/Vadesiz (Döviz Mevduatı + YP Sermaye Piyasası Ürünleri)	13,721,217	11%	16,356,569	10%	19.2%
Vadeli/Vadesiz (TL Mevduatı + TL Sermaye Piyasası Ürünleri)	12,677,748	10%	15,298,306	9%	20.7%
TOPLAM PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	26,398,965	21%	31,654,875	20%	19.9%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	125,142,535	100%	162,178,341	100%	29.6%
DİĞER VARLIKLAR (YÜKÜMLÜLÜKLER)	25,947,402		-5,298,060		AD
BORÇLAR	23,812,126		26,309,502		10.5%
NET AKTİF DEĞER	127,277,811		130,570,779		2.6%
HİSSE SAYISI	1,000,000,000		1,000,000,000		0.0%
HİSSE BAŞINA NET AKTİF DEĞER	127.28		130.57		2.6%
KAPANIŞ HİSSE FİYATI	63.75		74.00		16.1%

* 2024 ekspertiz değerleri, 2024 yılsonu nominal değerleridir. Enflasyon güncellemesi yapılmamıştır.

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

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

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirketin kira gelirleri (AVM ve ofis) 8.090 milyon TL'dir.

Projeler:

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

Arsalar:

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

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Şirketin konsolide finansal tablosuna göre 31.655 milyon TL büyüklüğünde para ve sermaye piyasası aracı bulunmaktadır.

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

Yatırım teşviklerden faydalanmaya devam ettiğimiz yatırım indirimimiz bulunmamaktadır.

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

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

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

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

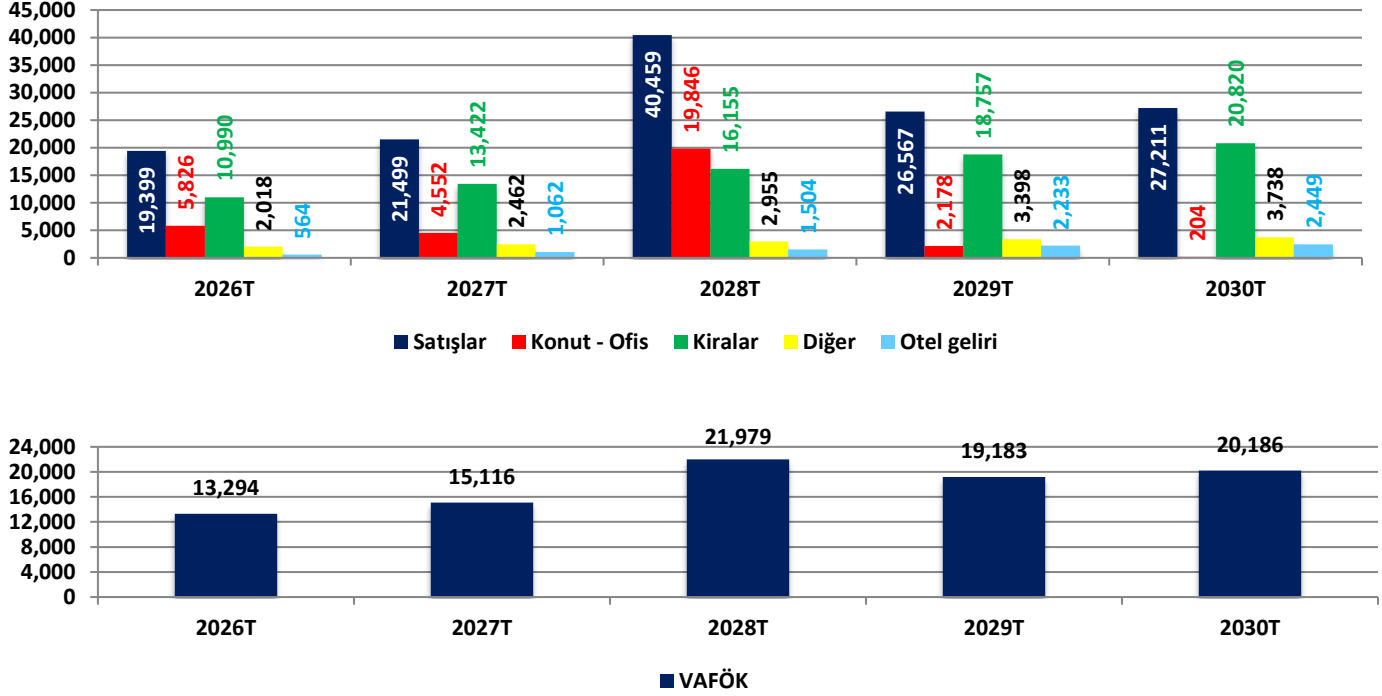
9.5. Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel finansal oranlar

Konu ile ilgili ayrıntılı bilgileri faaliyet raporumuz ekinde yer alan 01 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait Özet Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotlarında bulabilirsiniz.

TORUNLAR GYO A.Ş. / FİNANSAL ORANLAR		31.12.2024	31.12.2025
CARİ ORAN (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	29,620,815	27,706,943	
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	5,400,678	4,037,222	
CARİ ORAN	548.46%	686.29%	
ASİT - TEST ORANI (TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR - STOKLAR	21,594,853	20,903,619	
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	5,400,678	4,037,222	
ASİT - TEST ORANI	399.85%	517.77%	
NAKİT ORANI (HAZIR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER) / TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER)			
HAZIR DEĞERLER + MENKUL KIYMETLER	26,398,965	31,654,875	
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	5,400,678	4,037,222	
NAKİT ORANI	488.81%	784.08%	
BORÇLANMA ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM ÖZKAYNAKLAR)			
BORÇLAR TOPLAMI	23,812,126	26,309,502	
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	127,277,811	130,570,779	
BORÇLANMA ORANI	18.71%	20.15%	
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI (TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER / BORÇLAR TOPLAMI)			
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	5,400,678	4,037,222	
BORÇLAR TOPLAMI	23,812,126	26,309,502	
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN TOPLAM BORÇLARA ORANI	22.68%	15.35%	
KALDIRAÇ ORANI (BORÇLAR TOPLAMI / TOPLAM KAYNAKLAR)			
BORÇLAR TOPLAMI	23,812,126	26,309,502	
TOPLAM KAYNAKLAR	151,089,937	156,880,281	
KALDIRAÇ ORANI	15.76%	16.77%	
ÖZKAYNAKLARIN TOPLAM KAYNAKLARA ORANI (TOPLAM ÖZKAYNAKLAR / TOPLAM KAYNAKLAR)			
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	127,277,811	130,570,779	
TOPLAM KAYNAKLAR	151,089,937	156,880,281	
ÖZKAYNAKLARIN / TOPLAM KAYNAKLARA ORANI	84.24%	83.23%	

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 2025 yılında ücret ve prim toplamı olarak 22,1 milyon TL'dir.

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

31.12.2025 itibarıyla şirketimizin çalışan personel sayısı 189'dur. 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, işletmecisi şirket, gayrimenkul değerlendirme şirketi ve saklama kuruluşuna ilişkin bilgiler

Bursa / Korupark AVM, İstanbul / Torium AVM, Mall of İstanbul AVM ve Antalya / Deepo Outlet, Mall of Antalya AVM - İşletmecisi 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'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 değerlendirme hizmetini Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den,
- tam tasdik hizmetini Ölçü Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'den,
- bağımsız denetim hizmetini PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den

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

10.8. Ortaklık hisse senedi performansına ilişkin bilgiler

Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Ortaklık hisse senetlerinin 31.12.2025 itibarıyla BİST son seans kapanış fiyatı 74,00 TL'dir.

Şirketimizin 31.12.2025 tarihli konsolide mali tablosuna göre, toplam varlık değeri 156.880 milyon TL, toplam özsermayesi (net aktif) 130.571 milyon TL, 1.000.000.000 adet hisseli şirketimizin pay başı özsermaye (net aktif) değeri 130,57 TL'dir.

	31.12.2024	31.12.2025	Değişim
BİST 100 (XU 100)	9,830.56	11,261.52	14.56%
BİST GYO (XGMYO)	3,587.50	5,761.22	60.59%
TRGYO	63.75	74.00	16.08%

31 Aralık 2025 itibarıyla BİST 100 Endeksi 11.261,52; Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) ise 5.761,22 seviyesindedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre Türk Lirası bazında; BİST Ulusal 100 Endeksi %14,56; BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %60,59; Torunlar GYO hisse senedi ise %16,08 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 %79’luk kısmı gayrimenkul ve iştiraklerden, %20’lik kısmı para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır. Bu düzenlemeler çerçevesinde, şirketimiz %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmekte olup, 31.12.2025 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.

EK 1: YÖNETİM KURULU BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYE BEYANI

Şirketinizin Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine aday olmam nedeniyle,

- Şirket, Şirket'in ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %10 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,
- Son beş yıl içerisinde, Şirket'e önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Üniversite öğretim üyeliği hariç olmak üzere, herhangi bir kamu kurum ve kuruluşunda tam zamanlı çalışmadığımı ve üye olarak seçildikten sonra çalışmayacağımı,
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

beyan ederim.

Ferda BESLİ

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYE BEYANI

Şirketinizin Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelğine aday olmam nedeniyle,

- Şirket, Şirket'in ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %10 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,
- Son beş yıl içerisinde, Şirket'e önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Üniversite öğretim üyeliği hariç olmak üzere, herhangi bir kamu kurum ve kuruluşunda tam zamanlı çalışmadığımı ve üye olarak seçildikten sonra çalışmayacağımı,
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

beyan ederim.

Üstün ÖZBEY

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYE BEYANI

Şirketinizin Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelğine aday olmam nedeniyle,

- Şirket, Şirket'in ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %10 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,
- Son beş yıl içerisinde, Şirket'e önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Üniversite öğretim üyeliği hariç olmak üzere, herhangi bir kamu kurum ve kuruluşunda tam zamanlı çalışmadığımı ve üye olarak seçildikten sonra çalışmayacağımı,
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

beyan ederim.

Vedat Lütfi BAYRAV

EK 2: KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. büyüklüğü açısından sektöründe öncü ve lider halka açık şirketlerden biri olarak pay sahiplerine karşı taşıdığı sorumlulukların bilincindedir. Bu çerçevede; şirket, faaliyetlerinde kurumsal yönetimin temelini oluşturan “eşitlik”, “şeffaflık”, “hesap verebilirlik” ve “sorumluluk” kavramlarını benimsemiş olup Sermaye Piyasası Kanunu (“SPKn.”)’na ve Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”)'nın ikincil düzenlemeleri ile kararlarına uyuma azami özen ve gayreti göstermektedir. Şirketimizce 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren faaliyet döneminde de Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan ve ilgili mevzuat ile uygulanması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkeleri aynen benimsenerek uygulanmıştır. İlgili mevzuat ile uyulması zorunlu tutulmayan gönüllü ilkelere de uyuma azami özen gösterilmekte olup henüz tam olarak uyum sağlanamayanlar ile ilgili olarak mevcut durum itibarıyla bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır.

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Torunlar GYO), Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından usul ve esasları belirlenen “Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri’ni benimsemekte, bu alanda meydana gelen değişiklikleri yakından takip etmekte ve tüm menfaat sahiplerine değer katması noktasında, söz konusu ilkelerle uyumlu olmanın gerekliliğine inanmakta ve “Kurumsal Yönetim İlkeleri” ne tam uyum sağlanması noktasında çalışmalarına devam etmektedir. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren faaliyet döneminde Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkelerine uyum ve henüz uyum sağlanamayanlara ilişkin açıklamalara faaliyet raporunda; Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (“URF”) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (“KYBF”) ve raporun diğer ilgili bölümlerinde yer verilmiştir. Gelecekte ortaklığın kurumsal yönetim uygulamalarında söz konusu ilkeler çerçevesinde mekanizmaların daha iyi işletilmesi ve sınırlı sayıda uygulamaya konulamamış olan gönüllü ilkeler dahil kurumsal yönetim uygulamalarımızı geliştirmeye yönelik çalışmalara devam edilecektir. Bu kapsamda; Torunlar GYO’ nun, 1 Ocak – 31 Aralık 2025 faaliyet dönemi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan ilkeler baz alınarak hazırlanmış olan “Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu” aşağıda bilgilerinize sunulmakta olup Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılacaktır. Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna ve söz konusu şablonlara Yönetim Kurulu Faaliyet raporumuz ekinde ve şirketimizin kurumsal internet sitesinden de erişilebilmektedir.

EK 3: KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF) VE KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF)



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanmış Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu aşağıdadır:

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM BEYANI

2020 yılında yayınlanan SPK Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi’nde halka açık ortaklıkların çevresel, sosyal, kurumsal yönetim çalışmalarını yürütürken açıklamaları beklenen temel ilkeler paylaşılmış olup; bu gelişmeye paralel olarak SPK tarafından Kurumsal Yönetim Tebliği’nde Ekim 2020’de yapılan değişiklikle uygulamaya konulan Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi ile ilgili olarak Şirket tarafından değerlendirme çalışmaları yapılmış, Şirket’in uyum ve raporlama açısından mevcut durumu ve iyileştirme alanları incelenmiştir. Şirket, SPK’nın Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi’nde belirtilenler dâhil sürdürülebilirlik alanındaki iyi uygulamaları takip etmekte ve çalışmalarını bu alanda genel kabul görmüş en iyi uygulamalara olabildiğince uyum sağlama hedefiyle yürütmektedir.

Bu çerçevede Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından SPK’nın “uy ya da açıkla” yaklaşımı ile hazırladığı zorunlu olmayan “Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesinde” belirtilen bazı ilkelere uyum sağlanabilmektedir. Söz konusu ilkelerin bir kısmında uygulamada yaşanan zorluklar, genel ulusal ve uluslararası arenadaki belirsizlikler, bazı ilkelerin Şirket’in mevcut yapısı ile tam örtüşmemesi, devam eden çalışmalarda elde edilecek bulgulara göre uyum esaslarının belirlenecek olması gibi nedenlerle tam uyum henüz sağlanamamıştır.

Şirketimizin sürdürülebilir değer yaratma hedefine katkı sağlayacak şekilde, henüz tam uyum sağlanamamış olan ilkelere ilerleyen dönemde azami ölçüde uyum sağlanması hedeflenmekte ve bu doğrultuda komitemiz gözetiminde sürdürülebilirlik çalışmalarına yönelik faaliyetlerin sürdürülmesine devam edilmektedir. Bu çerçevede, 2025 yılı faaliyet dönemini kapsayan Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu söz konusu ilkelerin uygulanabilen ve uygulanamayan hususlarını içerecek şekilde ve şirketimizin bu konudaki öncelikleri doğrultusunda hazırlanmıştır. Sürdürülebilirlik İlkeleri çerçevesinde hazırlanmış olan Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu tarafımızca incelenmiş ve yapılan değerlendirme sonucunda söz konusu Rapor, yukarıda yer alan beyanımız doğrultusunda uygun bulunarak bilgilerinize sunulmuştur.

Saygılarımızla,

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Tarih: 06.03.2026

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi

Komite Başkanı

Komite Üyesi

Komite Üyesi

Üstün ÖZBEY

H.Didem HÖMEK

Pelin ÖRSEL

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

2025 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

2025 Yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasaları - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

İlgili Şirketler

İlgili Fonlar

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu						
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştıracı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.	X					
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştıracı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					Oy hakkında imtiyaz bulunmamaktadır. Genel Kurul toplantılarında hazır bulunan pay sahiplerinin veya vekillerin her hisse için bir oy hakkı vardır. A ve B grubu payların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu’nda oy haklarını kullanmamıştır.	X					
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.					X	Yönetim Kurulumuzda azınlık payı ile temsil eden üye bulunmamaktadır.
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.					X	Azlık hakları esas sözleşmede belirlenmemiştir.
1.6. KAR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.					X	Kar dağıtımı yapıldı.

1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştıracı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5’inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.	X					Kurumsal internet sitesinin bazı bölümleri Türkçe dışında İngilizce olarak hazırlanmıştır.
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.		X				Kurumsal Yönetim uyum raporu, Etik kurallar, SPK sürekli bilgilendirme formu, Bilgi toplumu hizmeti , Kar dağıtım politikası, Ücret politikası
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.			X			Esas sözleşmede madde bulunmamaktadır.
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.		X				Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda görüş alınması benimsenmiş, talep ve öneriler dinlenmiş fakat anket vb herhangi bir düzenleme yapılmamıştır
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.			X			Şirket tarafından halefiyet planlaması üzerine çalışmalar devam ediyor.
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.		X				Dönem dönem bilgilendirme ve toplantı yapılmaktadır.
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmektedir. Fakat sendika olmadığından görüş alınamamaktadır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.			X			Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmektedir. Fakat sendika olmadığından görüş alınamamaktadır.Bu

						konuda belirlenmiş bir politika yoktur.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır .	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.		X				Yönetim kurulu toplantı gündemi bulunmakla birlikte, toplantı tutanakları bulunmamaktadır.
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.			X			https://www.kap.org.tr/tr / Bildirim/159593
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.			X			Uygulama zorunlu olmayan bir ilke olduğundan yönetici sorumluluk sigortası yaptırılmamıştır.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25’lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik hedef ile ilgili politika bulunmamaktadır.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyelerinin, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel veya elektronik katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					
4.4.3 - Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.			X			Toplantıya katılamayan yönetim kurulu üyesinin görüşünü yazılı olarak bildirdiği durum olmamakla birlikte, olması durumunda diğer üyelerin bilgisine sunulması esastır.
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6 -Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
						Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka

4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X			görevlerde yer alması genel hükümlere tabidir.Herhangi bir kısıt bulunmamaktadır.Kurumsal internet sitesi ve faaliyet raporlarında özgeçmişlere yer verilmiştir.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim Kurulu üye sayımız itibariyle bir üye birden fazla komitede yer almaktadır.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.			X			Danışmanlık hizmeti alınmamıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Yönetim Kurulu performans değerlendirmesi yapılmamıştır.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.		X				Üst düzey yöneticilere sağlanan maaş, prim ve benzeri faydalar yıllık faaliyet raporunda toplam olarak paylaşılmış olup, kişi bazında açıklanmamıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

2025 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

2025 Yılı Kurumsal Yönetim Bilgi Formu



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasaları - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

1. PAY SAHİPLERİ

İlgili Şirketler

İlgili Fonlar

1. PAY SAHİPLERİ	
1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	2025 yılında: Yatırımcı konferansı düzenlenmemiştir. Zoom üzerinden ve Kavacık merkez ofiste 27 adet yerli ve yabancı kurumsal şirket ile toplantı, 137 adet kurumsal ve bireysel yatırımcı ve analist ile telefon ve e-mail görüşmeleri yapılmıştır.
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	0
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	0
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1433922
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Sunulmamıştır
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri / Kurumsal / Kurumsal Yönetim Uyum İlkeleri Raporu
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1443239
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Yoktur
	2024 Genel Kurul Toplantısına pay sahipleri, bağımsız denetim şirketi yetkilisi ve yatırımcılar katılmıştır.

Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Yönetim Kurulunca yayınlanmış olan Etik Kurallar çerçevesinde bütün menfaat sahiplerinin hakları gözetilmektedir.Herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Evet (Yes)
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	A ve B grubu payların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	% 37,4
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır (No)
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	-
1.6. Kar Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri / Kurumsal / Kar Dağıtım Politikası
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Şirketimizin, 01.01.2024-31.12.2024 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, 2024 Yılı net dönem karından geçmiş yıl zararları ve yasal yedek akçelerin ayrılmasından sonra kalan tutardan 3.500.000.000 TL’sinin birinci ve ikinci temettü olarak dağıtılması ve dağıtım sonrası kalan tutarın olağanüstü yedeklere aktarılmasına karar verilmiştir.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1443239

Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
29/05 /2025	0	% 88,29	% 78,86	% 9,43	Yatırımcı İlişkileri /Genel Kurul / Genel Kurul Toplantı Tutanağı	Yatırımcı İlişkileri /Genel Kurul / Genel Kurul Toplantı Tutanağı	12	20	https://www.kap.org.tr/Bildirim/1433922

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	
2.1. Kurumsal İnternet Sitesi	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Hakkımızda, Yatırımcı İlişkileri
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	Hakkımızda / Ortaklık Yapısı
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe - İngilizce
2.2. Faaliyet Raporu	
2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Yönetim Kurulu-Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldığı Görevler-Bağımsızlık Beyanı
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Yönetim Kurulu - Yönetim Kurulu Komiteleri
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Yönetim Kurulu
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Gayrimenkul Mevzuatındaki Değişiklik
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu- Kısa Vadeli karşılıklar - Dava karşılıkları
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıllık Faaliyet raporu - İştirak ve ilişkili taraf işlemleri

g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Yıllık Faaliyet raporu -
Personel ve İşçi
Hareketleri, Toplu
Sözleşme Uygulamaları,
Personel ve İşçiye
Sağlanan Hak ve
Menfaatler- Kurumsal
Sosyal Sorumluluk
Faaliyetleri

3. MENFAAT SAHİPLERİ

3. MENFAAT SAHİPLERİ	
3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Şirket çalışanları İş Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde farklı bir tazminat politikası bulunmamaktadır.
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	8
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin ünvanı	Denetim Komitesi
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	info@torunlargo.com.tr
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı ilişkileri - Kurumsal - Genel Kurul İç Yönerge
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Yoktur.
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Bulunmamaktadır
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yatırımcı ilişkileri - Kurumsal - Etik Kurallar
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor (There isn't an employee stock ownership programme)
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yatırımcı ilişkileri - Kurumsal - Etik Kurallar
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	0
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı ilişkileri - Kurumsal - Etik Kurallar

Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler

Yatırımcı ilişkileri -
Finansal raporlar -
Faaliyet raporları içinde
yer almaktadır.Şirketimiz
kurulduğundan bu yana
sosyal ve kültürel
faaliyetlere önem
vermiştir. Dönem içinde
çevreye zarardan dolayı
hiç bir aleyhte bildirim
söz konusu olmamıştır.
Sosyal sorumluluk
projelerine gereken
önem verilmiştir.

İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler

Torunlar GYO Yönetim Kurulu üyeleri, çalışanları ve grup şirketleri adına hareket eden tüm üçüncü tarafların yolsuzluk kapsamında Torunlar GYO'yu zan altında bırakabilecek her türlü davranış ve hareketten uzak durması gerekir. Kamu ya da özel sektör fark etmeksizin, yolsuzluk kapsamına girebilecek her türlü nakdi/ gayri nakdi manfaatin alınması ya da verilmesi yasaktır.

4. YÖNETİM KURULU-I

4. YÖNETİM KURULU-I	
4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	Bulunmamaktadır.
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır (No)
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet (Yes)
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen Yönetim Kurulu üyesi bulunmamaktadır.
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	Yoktur.
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Yatırımcı ilişkileri / Finansal Raporlar / Yıllık Faaliyet raporları / Ortaklığın İç Kontrol Sistemi İle İç ve Dış Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler
Yönetim kurulu başkanının adı	Aziz Torun
İcra başkanı / genel müdürün adı	Aziz Torun
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/159593
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin % 25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin yönetici sorumluluk sigortası mevcut değildir.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Bulunmamaktadır
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	0

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Aziz Torun	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	20/09/1996	YOK	Değerlendirilmedi (Not considered)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Ömer Faruk Torun	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	29/05/2025	YOK	Değerlendirilmedi (Not considered)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Mahmut Karabıyık	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	21/01/2008	YOK	Değerlendirilmedi (Not considered)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
İsmail Kazanç	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	20/05/2021	YOK	Değerlendirilmedi (Not considered)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Ferda Besli	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	24/05/2023	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1141534	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
Üstün Özbey	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	31/05/2024	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1301918	Değerlendirildi (Considered)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Vedat Lütfi Bayrav	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	31/05/2024	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1301918	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)

4. YÖNETİM KURULU-II

4. YÖNETİM KURULU-II	
4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki veya elektronik olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	20
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır (No)
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	5 Gün
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Kurumsal İnternet Sitesi - Esas Sözleşme - Yönetim Kurulu Toplantıları
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağı hükümlerine uyulmaktadır.
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Faaliyet Raporu / Yönetim Kurulu / Yönetim Kurulu Komiteleri
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	Komite çalışma esasları kurumsal internet sitemizde yer almaktadır. Yatırımcı ilişkileri/ Kurumsal /Yönetim Kurulu Komiteleri

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı

Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Üstün Özbey	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Habibe Didem Hömek	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Pelin Örsel	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Ferda Besli	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Vedat Lütfi Bayrav	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Üstün Özbey	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Vedat Lütfi Bayrav	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Ferda Besli	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		A. Vahit Kaplan	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		İsmail Kazanç	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Aday Gösterme Komitesi (Nomination Committee)		Vedat Lütfi Bayrav	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Aday Gösterme Komitesi (Nomination Committee)		Üstün Özbey	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Aday Gösterme Komitesi (Nomination Committee)		Ferda Besli	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Ücret Komitesi (Remuneration Committee)		Ferda Besli	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Ücret Komitesi (Remuneration Committee)		Üstün Özbey	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Ücret Komitesi (Remuneration Committee)		Vedat Lütfi Bayrav	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)

4. YÖNETİM KURULU-III

4. YÖNETİM KURULU-III	
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/DENETIM_KOMITESI_YONETMELIGI_SUBAT_2014.pdf
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/KURUMSAL_YONETIM_KOMITESI_YONETMELIGI_SUBAT_2014.pdf
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/ADAY_GOSTERME_KOMITESI_YONETMELIGI_2014.pdf
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/64_riskin_erken_saptanmasi_komitesi_yonetmeli.pdf
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yonetimkurulu/UCRET_KOMITESI_YONETMELIGI_SUBAT_2014.pdf
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Yatırımcı ilişkileri - Yıllık Faaliyet raporları - Faaliyet Sonuçlarının Değerlendirilmesi
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı	Yatırımcı ilişkileri - Kurumsal - Ücret Politikası
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Yatırımcı ilişkileri- Faaliyet Raporları -Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Kurumsal Yönetim Komitesi (					

Corporate Governance Committee)		% 100	% 33,3	4	4
Denetim Komitesi (Audit Committee)		% 100	% 100	4	4
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		% 50	% 50	6	6
Aday Gösterme Komitesi (Nomination Committee)		% 100	% 100	1	1
Ücret Komitesi (Remuneration Committee)		% 100	% 100	1	1

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

2025 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

2025 Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasaları - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

İlgili Şirketler

İlgili Fonlar

	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi (Sayfa numarası, internet sitesinde yer aldığı menü adı)
	Evet	Kismen	Hayır	İlgisiz		
Sürdürülebilirlik Uyum Raporu						
A. GENEL İLKELER						
A1. Strateji, Politika ve Hedefler						
A1.1. Ortaklık yönetim kurulu tarafından öncelikli çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları belirlenmiştir.	X				KONSOLİDE	Web sitesi- Hakkımda- Strateji
A1.1. Ortaklık yönetim kurulu tarafından ÇSY politikaları (Örn: Çevre Politikası, Enerji Politikası, İnsan Hakları ve Çalışan Politikası vb.) oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		X			KONSOLİDE	Belirlenmiş politikalar mevcut olup kurum içi yönergelerde yer almaktadır.
A1.2. ÇSY politikaları kapsamında belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler kamuya açıklanmıştır.			X			
A2. Uygulama/İzleme						
A2.1. ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteler ve/veya birimler ile ÇSY konularıyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumlular ve görevleri belirlenerek kamuya açıklanmıştır.			X			
A2.1. Sorumlu komite ve/veya birim tarafından, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler yıl içinde en az bir kez yönetim kuruluna raporlanmıştır.			X			
A2.2. ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.			X			
A2.3. ÇSY Kilit Performans Göstergeleri (KPG) ile söz konusu göstergelere yıllar bazında ulaşma düzeyi kamuya açıklanmıştır.			X			
A2.4. İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler kamuya açıklanmıştır.			X			
A3. Raporlama						
A3.1. Faaliyet raporlarında ortaklığın sürdürülebilirlik performansına, hedeflerine ve eylemlerine ilişkin bilgi anlaşılabilir, doğru ve yeterli bir şekilde verilmiştir.			X			
A3.2. Ortaklık tarafından, faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından hangileri ile ilişkili olduğuna ilişkin bilgi kamuya açıklanmıştır.			X			
A3.3. ÇSY konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan , ÇSY politikaları açısından önemli nitelikteki ve/veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek davalar kamuya açıklanmıştır.				X		ÇSY konusunda herhangi bir dava bulunmamaktadır.
A4. Doğrulama						
A4.1. Ortaklığın ÇSY Kilit Performans ölçümleri bağımsız üçüncü tarafça doğrulanmış ve kamuya açıklanmıştır.				X		
B. ÇEVRESEL İLKELER						
B1. Ortaklık, çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını kamuya açıklamıştır.			X			
B2. Çevre yönetimine ilişkin bilgilerin verilmesinde hazırlanan çevresel raporlara ilişkin olarak raporun kapsamı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, raporlama koşulları ile ilgili kısıtlar kamuya açıklanmıştır.			X			
B4. Menfaat sahipleri (Yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve çalışanlar gibi) bazında performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dahil edilen çevresel hedefler kamuya açıklanmıştır.			X			
B5. Öncelikli olarak belirlenen çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.			X			
B7. Operasyon süreci dahil ortaklık değer zinciri boyunca tedarikçi ve müşterileri de kapsayacak şekilde çevresel konuların nasıl yönetildiği, iş hedeflerine ve stratejilere nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.			X			

B8. Çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dahil olunup olunmadığı ve bu kurum ve kuruluşlarla yapılan iş birlikleri kamuya açıklanmıştır.			X			
B9. Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atık su yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri)) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde kamuya açıklanmıştır.			X			
B10. Verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.			X			
B11. Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerinin artış veya azalışı kamuya açıklanmıştır.			X			
B12. Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirlenmiş, bu hedefler ve geçmiş yıllarda belirlenen hedeflere göre ilerleme durumu kamuya açıklanmıştır.			X			
B13. İklim krizi ile mücadele stratejisi oluşturulmuş ve planlanan eylemler kamuya açıklanmıştır.			X			
B14. Ürünler ve/veya hizmetlerin çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkileri minimuma indirmek amacıyla program ya da prosedürler oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.			X			
B14. Üçüncü tarafların (örn. tedarikçi, alt yüklenici, bayi vb.) sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlar alınmış ve bu aksiyonlar kamuya açıklanmıştır.			X			
B15. Çevresel etkileri azaltmaya yönelik girişim ve projelerin sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarrufları kamuya açıklanmıştır.			X			
B16. Enerji tüketimi (doğal gaz, motorin, benzin, LPG, kömür, elektrik, ısıtma, soğutma vb.) verileri Kapsam-1 ve Kapsam-2 olarak kamuya açıklanmıştır.			X			
B17. Raporlama yılında üretilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında kamuya açıklama yapılmıştır.	X				KONSOLİDE	Sürdürülebilirlik ilkeleri uyum beyanında yer almaktadır.
B18. Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş konusunda çalışmalar yapılmış ve kamuya açıklanmıştır.			X			
B19. Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verileri kamuya açıklanmıştır.			X			
B20. Enerji verimliliği projeleri yapılmış ve enerji verimliliği projeleri sayesinde elde edilen enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarı kamuya açıklanmıştır.			X			
B21. Su tüketimi, varsa yer altından veya yer üstünden çekilen, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarları, kaynakları ve prosedürleri kamuya açıklanmıştır.			X			
B22. Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığı kamuya açıklanmıştır.			X			
B23. Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisi kamuya açıklanmıştır.			X			
B24. Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.			X			
B25. Ortaklığın çevresel bilgilerini açıkladığı platformlar kamuya açıklanmıştır.			X			
C. SOSYAL İLKELER						
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları						
C1.1. İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye’nin onayladığı ILO Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturulmuş, politikanın uygulanmasıyla ilgili sorumlular belirlenmiş ve politika ile sorumlular kamuya açıklanmıştır.			X			
C1.2. Tedarik ve değer zinciri etkileri de gözetilerek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (cinsiyet, ırk, din, dil, medeni durum, etnik kimlik, cinsel yönelim, cinsiyet kimliği, ailevi sorumluluklar, sendikal faaliyetler, siyasi görüş, engellilik, sosyal ve kültürel farklılıklar vb. konularda ayırım yapılmaması gibi) çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	X				KONSOLİDE	Etik Kurallar içinde yer verilmiştir.
C1.3. Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemler kamuya açıklanmıştır.			X			
C1.4. Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı ve çocuk işçi çalıştırılmasını önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeler kamuya açıklanmıştır.	X				KONSOLİDE	Etik Kurallar içinde yer verilmiştir.

C1.5. Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetim konularına çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	X				KONSOLİDE	Ücret Politikası, Performans Kriterleri gibi şirket içi politika ve prosedürlerde yer almaktadır.
C1.5. Çalışan şikâyetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmalar oluşturularak uyumsuzluk çözüm süreçleri belirlenmiştir.	X				KONSOLİDE	
C1.5. Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak raporlanan dönem içinde yapılan faaliyetler kamuya açıklanmıştır.			X			
C1.6. İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		X			KONSOLİDE	İş sağlığı ve güvenliği politikaları mevcut olup şirket içi yönergelerde mevcuttur.
C1.6. İş kazalarını önleme ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemler ve kaza istatistikleri kamuya açıklanmıştır.		X			KONSOLİDE	Kurumsal Yönetim Bilgi Formunda yer almaktadır.
C1.7. Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		X			KONSOLİDE	Şirket İçi Yönergelerde yer almaktadır.
C1.8. Etik politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				KONSOLİDE	Etik Kurallar içinde yer verilmiştir
C1.9. Toplumsal yatırım, sosyal sorumluluk, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamındaki çalışmalar açıklanmıştır.			X			
C1.10. Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmiştir.	X				KONSOLİDE	Şirket İçi Yönergelerde yer almaktadır.
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler						
C2.1. Müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.			X			
C2.2. Paydaşlarla yürütülen iletişim (hangi paydaş, konu ve sıklık) hakkında bilgiler kamuya açıklanmıştır.			X			
C2.3. Raporlamalarda benimsenen uluslararası raporlama standartları açıklanmıştır.	X				KONSOLİDE	Bağımsız denetimden geçen finansal raporlarımızda gerekli açıklamalar yapılmaktadır.
C2.4. Sürdürülebilirlik ile ilgili benimsenen prensipler, imzacı veya üye olunan uluslararası kuruluş, komite ve ilkeler kamuya açıklanmıştır.			X			
C2.5. Borsa İstanbul'un ve/veya uluslararası endeks sağlayıcıların sürdürülebilirlik endekslerinde yer almak için geliştirmelerde bulunulmuş, çalışmalar yürütülmüştür.	X				KONSOLİDE	Borsa İstanbul'a bildirim yapılıyor.
D. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ						
D1. Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurulmuştur.	X				KONSOLİDE	Dönem dönem yazılı
D2. Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışmalar yapılmıştır.	X				KONSOLİDE	Şirket İçi Eğitim