

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 ve 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

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 Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere 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. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	Uygulanan prosedürler:
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının %69'unu oluşturmakta olup toplam değeri 107.674.941 bin TL'dir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değeri; Grup yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde "pazar yaklaşımı", "maliyet yaklaşımı" ve "gelir yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır; – Bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Grup yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır, – Bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir, – Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının ve kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir, – Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir, – Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Grup'un gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir, – Tarafımızca denetim çalışmalarına destek amacıyla SPK gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansına sahip bir bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme kuruluşu uzman olarak atanmış olup, denetçi uzmanının desteğiyle Grup'un değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu ile raporda uygulanan değerlendirme yöntemleri, kullanılan varsayımlar ve enflasyon ile reel iskonto oranı gibi önemli tahmin ve takdirlerin uygunluğu değerlendirilmiştir, – Değerleme raporlarında yer alan gerçeğe uygun değerler, konsolide finansal tablo dipnotları ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve konsolide finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Grup konsolide finansal tabloları hakkında oluşturulacak görüşe dayanak teşkil edecek şekilde, Grup bünyesindeki işletme veya işletme birimlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde etmek amacıyla Grup denetimi planlanmakta ve yürütülmektedir. Grup denetiminin amaçları açısından yapılan denetim çalışmasının yönlendirilmesinden, gözetiminden ve gözden geçirilmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Baran Yılmaz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2026

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR	6-69

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Bağımsız denetimden geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		27.706.943	29.620.815
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	15.298.306	12.677.748
Finansal Yatırımlar	11	4.294.460	7.057.420
Ticari Alacaklar		887.384	1.264.727
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7, 25	23.024	18.280
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	864.360	1.246.447
Diğer Alacaklar	13	12.141	15.507
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		12.141	15.507
Stoklar	9	6.803.324	8.025.962
Peşin Ödenmiş Giderler	6	395.025	347.522
Diğer Dönen Varlıklar	12	16.303	231.929
Duran Varlıklar		129.173.338	121.469.121
Finansal Yatırımlar	11	12.062.109	6.663.797
Ticari Alacaklar		84.159	64.990
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	84.159	64.990
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	14	4.511.707	3.864.473
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	107.674.941	105.328.800
Maddi Duran Varlıklar	10	4.820.429	5.519.951
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		7.350	4.202
Peşin Ödenmiş Giderler	6	12.643	22.908
Toplam Varlıklar		156.880.281	151.089.936

1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 11 Mart 2026 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Bağımsız denetimden geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.037.222	5.400.677
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	-	125.590
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	637.129	1.016.251
Ticari Borçlar		299.719	381.073
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	7, 25	145.782	125.651
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	7	153.937	255.422
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		20.828	20.419
Diğer Borçlar		52.192	61.173
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		-	41
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	13	52.192	61.132
Ertelenmiş Gelirler	6	1.364.877	3.617.835
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		1.452.085	598
Kısa Vadeli Karşılıklar		51.125	66.737
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	15	51.125	66.737
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	159.267	111.001
Uzun Vadeli Yükümlülükler		22.272.280	18.411.448
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	123.625	1.479.307
Ertelenmiş Gelirler	6	292	292
Ticari Borçlar		80.586	89.517
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	7,25	80.586	89.517
Uzun Vadeli Karşılıklar		9.186	5.859
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	15	9.186	5.859
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	22.058.591	16.836.473
ÖZKAYNAKLAR		130.570.779	127.277.811
Ödenmiş Sermaye	17	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	17	13.968.113	13.968.113
Geri Alınmış Paylar		(62.309)	(62.309)
Paylara İlişkin Primler		481.997	481.997
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		890.503	1.299.660
<i>Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları</i>		890.503	1.299.660
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.099.024	1.706.666
Geçmiş Yıllar Karları		104.463.520	97.612.015
Net Dönem Karı		7.729.931	11.271.669
TOPLAM KAYNAKLAR		156.880.281	151.089.936

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Bağımsız denetimden geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2024
Hasılat	18	14.856.180	16.375.380
Satışların Maliyeti (-)	18	(4.257.655)	(6.586.711)
BRÜT KAR		10.598.525	9.788.669
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(509.281)	(461.241)
Pazarlama Giderleri (-)	19	(118.336)	(105.627)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	2.213.862	6.461.296
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(162.394)	(5.196.084)
ESAS FAALİYET KARI		12.022.376	10.487.013
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	14	1.089.052	157.420
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		13.111.428	10.644.433
Finanman Gelirleri	22	9.952.806	7.101.395
Finansman Giderleri (-)	22	(755.014)	(1.201.383)
Parasal Kayıp / Kazanç	31	(7.281.542)	(4.387.840)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		15.027.678	12.156.605
Dönem Vergi Gideri	23	(1.900.275)	(284)
Ertelenmiş Vergi Gideri	23	(5.397.472)	(884.652)
DÖNEM KARI		7.729.931	11.271.669
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	24	7,73	11,27
DİĞER KAPSAMLI GİDER		(409.157)	(960.556)
<u>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar:</u>			
- Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları		(584.510)	(403.559)
- Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışlarına ilişkin vergi gideri		175.353	(556.997)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		7.320.774	10.311.113

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri Alınmış Paylar(-)	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya giderler Maddi Duran varlık yeniden değerleme kazançları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karlari	Dönem Net Karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2024									
itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	13.968.113	(62.309)	481.997	2.260.217	1.132.948	93.852.297	23.885.233	136.518.496
Transferler	-	-	-	-	-	573.718	23.311.515	(23.885.233)	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	(4.156.973)	-	(4.156.973)
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi (Not 2.5)	-	-	-	-	-	-	(15.394.824)	-	(15.394.824)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(960.557)	-	-	11.271.669	10.311.112
31 Aralık 2024									
itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	13.968.113	(62.309)	481.997	1.299.660	1.706.666	97.612.015	11.271.669	127.277.811
1 Ocak 2025									
itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	13.968.113	(62.309)	481.997	1.299.660	1.706.666	97.612.015	11.271.669	127.277.811
Transferler	-	-	-	-	-	392.358	11.271.669	(11.271.669)	392.358
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	(4.420.164)	-	(4.420.164)
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi (Not 2.5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(409.157)	-	-	7.729.931	7.320.774
31 Aralık 2025									
itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	13.968.113	(62.309)	481.997	890.503	2.099.024	104.463.520	7.729.931	130.570.779

(*) 30 Mayıs 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar neticesinde kar payı dağıtılmıştır.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONRA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		5.038.802	(7.313.778)
Dönem Karı		7.729.931	11.271.669
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		2.735.235	(2.601.465)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	20	125.316	127.930
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	7	31.743	(473)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		5.444	6.124
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	(6.136.938)	(4.701.982)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	14	(1.089.052)	(157.420)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	8	(1.959.482)	(6.284.299)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	21	-	4.744.093
Vergi geliri/(gideri) ile ilgili düzeltmeler	23	7.297.747	884.652
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler		4.460.457	2.779.910
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(5.426.364)	(15.983.982)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		6.521	642.475
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(326)	7.898
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		(6.517.072)	(13.613.055)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		182.965	(1.340.659)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(95.027)	30.460
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		23.056	(15.343)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		6.055	2.293
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(906.834)	(1.526.311)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.874.298	(171.740)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		5.038.802	(7.313.778)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		46.283	18.866.430
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(8.875)	(22.699)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(405.480)	(438.646)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		18.820	19.009.978
İştiraklerden temettü geliri	14	441.818	317.797
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		339.001	(1.921.868)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	-	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(1.029.601)	(2.474.810)
Ödenen faiz		(1.100.187)	(1.189.062)
Alınan faiz	22	6.888.953	5.898.977
Ödenen temettü		(4.420.164)	(4.156.973)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış	4	5.424.086	9.630.784
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	12.384.062	3.992.657
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp/(kazanç) etkisi		(2.922.803)	(1.239.379)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	14.885.345	12.384.062

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Torunlar GYO" veya "Şirket") ve bağlı ortaklığı TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. ("TRN") ile birlikte bundan sonra "Grup" olarak anılacaktır. Şirket, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 189'dur (31 Aralık 2024: 204) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 17).

Şirket, Türkiye'de İstanbul Ticaret Sicil Odası'na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır: Rüzgarlıbahçe Mahallesi Özalp Çıkmazı No: 4 Beykoz 34805 İstanbul/Türkiye. Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Torunlar GYO A.Ş. 12 Mart 2020 tarihi itibarıyla TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin ("TRN") hisselerinin %100'ünü satın almıştır. Bu sebeple 31 Aralık 2020 tarihinden itibaren finansal tablolar konsolide olarak hazırlanmıştır. TRN'nin esas faaliyet alanı ve Grup'un iştirak oranları aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyette bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	31 Aralık 2025 İştirak oranı (%)	31 Aralık 2024 İştirak oranı (%)
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.	Türkiye	Otel Yönetimi	100	100

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık

Torunlar GYO'nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 31 Aralık 2025 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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

Bağlı ortaklık

TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.

Grup, 12 Mart 2020 tarihinde 109 TL değer tespiti yapılan; nominal beher değeri 0,22 TL olan, 500.000 nominal adet olan TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin hisselerinin %100'ünü 109 TL bedel karşılığı alınmasına karar verilmiştir. Grup, TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.'yi konsolide finansal tablolara %100 oranında konsolide etmiştir.

İştirakler

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

İştirak

Faaliyet konusu

Yeni Gimat GYO A.Ş. ("YeniGimat")

Ankamall AVM ve CP Hotel
mülk sahibi

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

Marmaris Marina işletmesi

Yeni Gimat

Yeni Gimat, 30 Temmuz 1999 tarihinde 1.050 ortağın kurucu üye olarak iştirakiyle kurulmuştur. 2006 yılından itibaren Ankamall AVM'ye, 2007 yılından itibaren Ankara CP oteline sahiptir. Şirket'in doğrudan elinde bulundurduğu %14,83 ve hissedarlarının sahip olduğu %5 oranındaki hisse ile en büyük paya sahip ortak olması ve Yeni Gimat'ın yönetim kurulunda temsil edilmesi nedeniyle, Yeni Gimat üzerinde önemli derecede etkisi olduğundan finansal tablolara özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

Netsel

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Konsolide finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 11 Mart 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki 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 finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar ve yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,00000	%211
31 Aralık 2024	2.684,55	1,30892	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,88981	%268

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar Finansal tabloların hazırlanış şekli (Devamı)

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

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Gelir tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti (AVM maliyetleri hariç), yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

Karşılaştırmalı rakamlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulur.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Bağlı ortaklık

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyette Bulunduğu Ülke	Faaliyet alanı	2025 İştirak oranı (%)	2024 İştirak oranı (%)
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.	Türkiye	Otel Yönetimi	100	100

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığının değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar ve
- Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar aşağıdaki gibidir:

TTA

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar	158.500	94.384
Duran varlıklar	130.373	180.679
Toplam varlıklar	288.873	275.063
Kısa vadeli yükümlülükler	29.138	18.331
Özkaynaklar	259.735	256.732
Toplam yükümlülükler ve özsermaye	288.873	275.063
Net dönem karı	130.073	97.483

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

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

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

İştirakler

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

Grup ile iştirakleri arasındaki işlemlerden doğan gerçekleşmemiş karlar ve zararlar Şirket'in iştiraklerdeki payı ölçüsünde düzeltilmiştir. Önemli etkinin sona erdiği tarihteki yatırım, gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla iştiraklerdeki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2025 (%)	31 Aralık 2024 (%)
Netsel	44,60	44,60
Yeni Gimat	14,83	14,83

İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (*)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam varlıklar	28.287.469	26.572.102
Toplam yükümlülükler	1.808.222	6.024.945
Net dönem karı	5.675.351	(300.136)

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

Yeni Gimat

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam varlıklar	27.129.857	25.425.218
Toplam yükümlülükler	1.430.353	5.732.142
Net dönem karı	5.362.720	(685.525)

Netsel

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam varlıklar	1.157.612	1.146.884
Toplam yükümlülükler	377.869	292.804
Net dönem karı	312.631	385.389

Netleştirme/Mahsup

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

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. **31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

b. **31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda UFRS kodifikasyonu korunmuştur.

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

SEDDK tarafından 15.12.2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan tebliğ ile değiştirilen Sigorta ve Reasürans ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Tablolarının Sunumu Hakkında Tebliğ uyarınca TFRS 17'nin uygulamasına ilişkin yürürlük tarihinin 01.01.2027 tarihine ertelenmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği Başkanlığı'na gönderdiği 07.01.2026 tarihli E-64088382-045.01-39032 sayılı yazısında sigorta, reasürans veya emeklilik şirketi bağlı ortaklığı/iştiraki bulunan bankalar ve holding şirketlerinin bireysel ve konsolide finansal tablolarında TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2027 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - TFRS 9 Finansal Araçlar;
 - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - TMS 7 Nakit Akış Tablosu.
- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir, ancak gerektiği durumlarda yerel onaya tabi olarak erken uygulanabilir. Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.
- **TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:
 - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
 - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Paydaşlardan alınan geri bildirimler doğrultusunda geliştirilen bu değişikliklerin, uygulamadaki çeşitliliği azaltması ve yüksek enflasyonlu bir para biriminde raporlama için daha açık bir temel sağlaması beklenmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- **TFRS 7, TFRS 18, TMS 1, TMS 8, TMS 36 ve TMS 37'ye ilişkin örnek uygulamalarda yapılan değişiklikler – Finansal Tablolardaki Belirsizliklere İlişkin Açıklamalar;** Bu değişiklikler, bir işletmenin finansal tablolarındaki belirsizliklerin etkilerini açıklarken TFRS Muhasebe Standartları uyarınca belirsizliklerin açıklanmasına ilişkin örnekler içerir. Söz konusu örnekler, iklimle ilgili senaryolar kapsamında ortaya çıkan belirsizliklerin etkilerinin nasıl açıklanacağını göstermektedir; ancak bu örneklerde yer alan ilke ve hükümler, diğer belirsizliklerin açıklanmasına da uygulanabilir niteliktedir. Örnek uygulamalar, TFRS Muhasebe Standartlarında yer alan yükümlülüklerle ilave getirmemekte veya bu yükümlülükleri değiştirmemektedir. Bu nedenle, söz konusu değişiklikler için herhangi bir geçiş hükmü bulunmamaktadır. Bunun yerine, bu örnek uygulamalar ilişkili oldukları TFRS Muhasebe Standartlarına eşlik edecek şekilde yayımlanacaktır. Örnek uygulamalar için belirlenmiş bir yürürlük tarihi bulunmamakla birlikte, işletmeler 31 Aralık 2025 raporlama dönemi sonu itibarıyla bu örneklerin uygulanmasını değerlendirebilir.
- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kar veya zarar tablosunun yapısı
 - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama dönemi için yapılacak açıklamalar aşağıdakileri içermelidir:

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

TMS 8'in 30–31'inci paragraflarına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

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

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır.

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanmadığını belirtmekle yetinebilir.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

b. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.

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

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

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

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

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

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

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** Bu değişikliklerle birlikte TFRS 19, TFRS 19'un uygulanacağı tarih olan 1 Ocak 2027'ye kadar yürürlüğe girecek olan TFRS Muhasebe Standartlarındaki değişiklikleri yansıtmaktadır. Söz konusu değişiklikler, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayımlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında, uygun bağlı ortaklıklar için açıklama yükümlülüklerini azaltarak kolaylık sağlamaktadır; özellikle:

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

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır.

Söz konusu kişinin,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Konsolide finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri, Torun Ailesi ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir (Not 25).

Dövizli işlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirimlerinden doğan kur kazancı veya zararları kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Grup finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Grup'un finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direk olarak kar veya zarara yansıtılır.

Finansal varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar teslim tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa konsolide finansal tablolara almada Grup, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve "finansman gelirleri - faiz gelirleri" kaleminde gösterilir(Not 22).

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin (bakınız korunma muhasebesi politikası) bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, konsolide finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Grup, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir.

Grup, ticari alacaklara ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde geçmiş deneyimlerin ve geleceğe dair beklentilerin dikkate alındığı bir karşılık matrisi kullanmaktadır. İlgili matriste ticari alacakların vadelerinin aşıldığı gün sayısına bağlı olarak belirli karşılık oranları hesaplanmakta ve söz konusu oranlar her raporlama döneminde gözden geçirilerek, gerektiği durumlarda, revize edilmektedir. Raporlama tarihi itibarıyla karşılık etkisi önemsizdir.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Grup'un sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Grup'un tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Finansal varlıkların konsolide finansal tablo dışı bırakılması

Grup yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı konsolide finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık konsolide finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının konsolide finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Grup'un ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının konsolide finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa konsolide finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

Finansal varlığın devredilmesi işleminin konsolide finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşıması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Grup, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde konsolide finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, konsolide finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından konsolide finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa konsolide finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin konsolide finansal tablo dışı bırakılması

Grup finansal yükümlülükleri yalnızca Grup'un yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında konsolide finansal tablo dışı bırakır. Konsolide finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Türev finansal araçlar

Döviz kuru ve faiz oranıyla ilişkilendirilen riskleri kontrol altında tutabilmek için Grup, döviz forward sözleşmeleri, ve opsiyon sözleşmelerinin de dahil olduğu türev niteliğinde olan çeşitli finansal araçlar kullanmaktadır.

Türev araçların gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akımı modelinin kullanılması suretiyle hesaplanmaktadır ve takip eden tarihlerde de her raporlama döneminde gerçeğe uygun değerlerinden yeniden ölçülür. Sonuçta ortaya çıkan kazanç veya kayıp, eğer ilgili türev finansal riskten korunma aracı olarak belirlenmemiş ve etkinliği kanıtlanmamışsa kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Pozitif gerçeğe uygun değeri olan bir türev araç, finansal varlık olarak muhasebeleştirilirken negatif gerçeğe uygun değeri olan bir türev araç, finansal yükümlülük olarak muhasebeleştirilir. Türev araçlar, Grup'un bu araçları netlemeye ilişkin yasal hakkı ve niyeti olması dışında net olarak gösterilmezler. Türev aracın vadesine kalan sürenin 12 aydan uzun olması ve 12 ay içerisinde gerçekleşmesinin veya sonuçlandırılmasının beklenmediği durumlarda duran varlık ya da uzun vadeli yükümlülük olarak konsolide finansal tablolarda gösterilir. Kalan türev araçlar, dönen varlık ya da kısa vadeli yükümlülük olarak sunulur.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vadesi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerle alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Tedarikçi ve taşeronlara geliştirilmekte olan projeler kapsamında verilen yabancı para avanslar kur değerlemesine tabi tutulmaz. Konut ve ofis projelerine ilişkin tüzel ve gerçek kişilerden alınan yabancı para avanslar ise; avansın geri ödeme yükümlülüğünün konut veya ofisin teslimine kadar sona ermediği gerçek kişilerden alındığı durumlarda kur değerlemesine tabi tutulurken, tüzel kişilerden alındığı ve söz konusu avansın geri ödenmesine ilişkin herhangi bir yükümlülüğün bulunmadığı durumlarda kur değerlemesi yapılmaz.

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile konsolide finansal tablolarda takip edilirler. 1 Ocak 2009'dan sonra başlayan projeler için kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için önemli ölçüde zaman geçmesi gereken varlıklar ("özellikli varlıklar") söz konusu olduğunda, elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir. 1 Ocak 2009'dan önceki dönemlerde TMS 23'te o zaman mevcut olan opsiyon çerçevesinde borçlanma maliyetleri giderleştirilmekteydi.

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2026 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2024 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2025 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır.

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 53.919,68 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2024: 41.828,42 TL).

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar; Grup'un bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar konsolide finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Grup tarafından satış amaçlı konut ve ofis inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır.

Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar

Mal veya hizmetin verilmesinde veya idari amaçlar için kullanımda tutulan otel ve yurt binaları, yeniden değerlendirilmiş tutarlarıyla ifade edilir. Grup, satış ofislerinin ileride satışı veya kiralanması söz konusu olacağı için maliyet bedelinden taşımaktadır. Varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda artmışsa, artış diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilir ve özkaynaklardaki yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları altında toplanır. Ancak, aynı varlığın daha önce yeniden değerlendirme sonucunda kar veya zarar ile ilişkilendirilmiş bulunan değer azalışı olması durumunda, bu artış değer azalışını tersine çevirdiği ölçüde gelir olarak muhasebeleştirilir. Varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda azalmışsa, azalış gider olarak muhasebeleştirilir. Ancak, aynı varlığın daha önce yeniden değerlendirme sonucunda diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmiş değer artışı olması durumunda, bu azalış değer artışını tersine çevirdiği ölçüde diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilir.

Söz konusu binaların yeniden değerlemesinden kaynaklanan artış, özkaynaktaki yeniden değerlendirme fonuna kaydedilir. Yeniden değerlendirme sonucu oluşan değer artışı, maddi duran varlıkla ilgili daha önceden konsolide kar veya zarar tablosunda gösterilen bir değer düşüklüğünün olması durumunda öncelikle söz konusu değer düşüklüğü nispetinde konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Bahse konu binaların yeniden değerlemesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlemesine ilişkin yeniden değerlendirme fonunda bulunan bakiyesini aşması durumunda konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Yeniden değerlendirilen binaların amortismanı konsolide kar veya zarar tablosunda yer alır. Yeniden değerlendirilen gayrimenkul satıldığında veya hizmetten çekildiğinde yeniden değerlendirme fonunda kalan bakiye doğrudan dağıtılmamış karlara transfer edilir. Varlık bilanço dışı bırakılmadıkça, yeniden değerlendirme fonundan dağıtılmamış karlara transfer yapılmaz.

Kiralama veya idari amaçlı ya da hâlihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Binalar, Grup'un turizm otelcilik ve yurt hizmetlerini yürüttükleri binalardan oluşmaktadır.

Bina haricindeki maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlendirilmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Motorlu Taşıtlar	5
Demirbaşlar	4-5
Binalar	50
Tesis, makine ve cihazlar	5-15
Yer altı ve üstü düzenlemeleri	15

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfaya tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler, binalar, otel ve kongre merkezleri, yurt ve AVM'ler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Not 21).

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ancak ve ancak, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış karı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirilmelerinde maliyet bedelleri ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Grup, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştukları dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespiti, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Grup, indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.

Grup, proje ve inşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Bu tip gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özelliklerdeki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler, imar izinleri, tahmini m² satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınır.

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Grup'un mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. İşletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümün performansının değerlendirilmesinden sorumludur. Yönetim kurulu, işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii olarak belirlenmiştir (Not 3).

Genel giderler yansıtma gelirleri (Ortak alan giderleri)

Grup'un sahibi olduğu alışveriş merkezleriyle ilgili Torunlar GYO'ya kesilen ortak alan gideri faturaları yapılan anlaşmalara istinaden, alışveriş merkezi işletmecilerine ve/veya kiracılara tahakkuk esasına göre yansıtılır.

Otelcilik gelirleri

Oda kiralamalarından elde edilen kazançlar, yiyecek ve içecek satışlarından gelen kazançlar ve otel içi müşterilere sağlanan diğer hizmetlerden elde edilen kazançlar gelir olarak nitelendirilmektedir. Odalar tutulduğunda ve odalara verilen hizmetler sağlandığında gelir muhasebeleştirilmektedir.

Konut ve ofis satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul (konut veya ofis) müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde konsolide finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Temettü ve faiz geliri:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman (Grup'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Grup'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Grup'un elinde bulunan bağlı ortaklık ya da özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Grup'un iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

Grup'un veya iştiraklerin Borsa İstanbul'dan almış olduğu kendi hisse senetleri "geri alınmış paylar" olarak adlandırılır ve özkaynakların içerisinde nominal değerleri üzerinden kaydedilir. Hazine hisselerinin alım/satımı kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmez, doğrudan özkaynaklar üzerinde muhasebeleştirilir.

Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip bedelsiz sermaye artışları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, konsolide finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

Nakit akım raporlaması

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, vadesi üç ayı geçmeyen nakit ve banka mevduatlarını içermektedir (Not 4).

Netleştirme/mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, konsolide finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Not 28).

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü

Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, beklenmeyen bir şekilde ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir. Ticari alacaklar için ayrılan beklenen kredi zararları, teminatlar düşüldükten sonra geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanarak belirlenmiştir. TFRS 9 kapsamında basitleştirilmiş yaklaşımla hesaplanan beklenen kredi zararları tutarı konsolide mali tablolar içerisinde önemlilik arz etmemektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer, indirgenmiş nakit akım veya emsal karşılaştırma yöntemlerine göre tespit edilmiştir. Gelir indirgeme veya emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan gerçeğe uygun değeri, bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranı, kira artışları, nihai büyüme oranları, emsal karşılaştırmada kullanılan düzeltmeler vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Grup, 2025 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır. Grup Yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

Konsolide finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi, iskonto oranı, yıllık kira artış oranı, kapitalizasyon oranları ve emsal m² değerleri ilerideki sayfalarda sunulmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihli konsolide finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

31 Aralık 2025	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı(*)	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Antalya Deepo AVM	8 Ocak 2026	Gelir indirgeme	%29	%10-35	%7	-
Mall of Antalya	8 Ocak 2026	Gelir indirgeme	%29	%10-35	%7	-
Antalya Kepez arsalar	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	17.235
Bursa Korupark AVM	8 Ocak 2026	Gelir indirgeme	%29	%10-35	-	-
Torium AVM ve 2 Yurt	8 Ocak 2026	Gelir indirgeme	%26-31	%10-35	%4,5-7	-
Bursa Zafer Plaza AVM	8 Ocak 2026	Gelir indirgeme	%31	%10-35	%7	-
Mall of İstanbul AVM	8 Ocak 2026	Gelir indirgeme	%28,5	%10-35	%7	-
İstanbul İkitelli Kayabaşı arsa	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	26.219
Bursa Korupark bağımsız bölümler	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	23.785
5.Levent Çarşı	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	119.842
MOİ Ofis ve Ticari	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	121.214
MOİ 2. Etap Ofis ve Ticari	8 Ocak 2026	Gelir indirgeme	%25-26	%10-35	%5,5	-
MOİ 3. Etap	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	43.500
Torun Center Ofis ve Ticari	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	214.302

31 Aralık 2024	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Antalya Deepo AVM	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Mall of Antalya	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Antalya Kepez arsalar	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	20.733
Bursa Korupark AVM	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Torium AVM ve 2 Yurt	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Bursa Zafer Plaza AVM	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Mall of İstanbul AVM	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Paşabahçe projesi	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%16-38	%8-30	%7	-
İstanbul İkitelli Kayabaşı arsa	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	26.362
Karaköy Otel projesi	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Bursa Korupark bağımsız bölümler	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	52.946
5.Levent Çarşı	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	122.986
MOİ Ofis ve Ticari	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	117.476
MOİ 2. Etap Ofis ve Ticari	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
MOİ 3. Etap	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	39.875
Torun Center Ofis ve Ticari	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	226.203

(*) 16 Kasım 2019 tarihinde uygulamaya konulan 32 sayılı kararname kapsamında AVM'lerin aylık kira bedelleri TL üzerinden tespit edilmektedir. Buna bağlı olarak ileriye dönük projeksiyonlarda TL kira gelirlerinden dolayı yola çıkılarak, TL nakit akışlarından iskonto oranlarını TL cinsinden hesaplanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Lokasyon	Gayrimenkul Türü	Rapor Numarası	31 Aralık 2025 Gerçeğe Uygun Değer
Mall of İstanbul AVM	Başakşehir/İstanbul	AVM	2510210	39.331.201
Bursa Korupark AVM	Osmangazi/Bursa	AVM	2510207	17.167.500
Torun Center	Şişli/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2510214	13.547.556
Mall of Antalya AVM	Kepez/Antalya	AVM	2510216	8.587.801
Paşabahçe arazi	Beykoz/İstanbul	Arsa	2510215	7.534.028
Deepo AVM	Kepez/Antalya	AVM	2510216	5.516.012
Torium AVM	Esenyurt/İstanbul	AVM	2510208	4.764.698
Bursa Zafer Plaza	Osmangazi/Bursa	AVM	2510206	2.401.700
Karaköy Otel	Beyoğlu/İstanbul	Otel projesi	2510219	2.120.092
Mall of İstanbul 2. Etap	Başakşehir/İstanbul	Otel & Residence	2510218	2.055.120
Kayabaşı Arsa	Başakşehir/İstanbul	Arsa	2510202	1.196.348
Kepez Arsalar	Kepez/Antalya	Arsa	2510205	921.761
Levent Çarşı	Eyüpsultan/İstanbul	Ticari Ünite	2510217	902.844
Mall of İstanbul 3.Etap	Başakşehir/İstanbul	Arsa	2510204	527.726
Torium Yurtlar	Esenyurt/İstanbul	Öğrenci Yurdu	2510208	520.502
Mall of İstanbul Konut & Ofisler	Başakşehir/İstanbul	Konut & Ofis	2510211	346.571
Korupark Bağımsız Bölümler	Osmangazi/Bursa	Ticari Ünite & Ofis	2510212	233.482

2.7 Portföy sınırlamalarına uyum

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları/ azalışları(*)	Faaliyet karı / (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman gelirleri (giderleri), net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	4.258.381	3.366.791	846.663	4.213.454	-	-	4.213.454	143.540
Korupark AVM	1.883.909	1.546.698	695.851	2.242.549	-	-	2.242.549	39.033
Torium AVM	881.695	500.469	389.457	889.926	-	-	889.926	31.306
Mall of Antalya	889.935	680.746	1.222.415	1.903.161	-	-	1.903.161	4.786
Antalya Deepo AVM	562.288	445.278	87.204	532.482	-	-	532.482	310
Mall of İstanbul otel, kongre merkezi ve ofisler	56.552	109.061	98.280	(475.887)	-	-	(475.887)	-
Zafer Plaza AVM	366.147	301.995	158.467	460.462	-	-	460.462	-
Torun Center	708.973	608.554	(791.350)	(182.796)	-	-	(182.796)	38.992
5. Levent çarşı	54.302	48.785	(24.005)	24.780	-	-	24.780	316
Torium Yurtlar	33.615	33.929	(126.370)	(92.441)	-	-	(92.441)	-
Korupark bağımsız bölümler	3.702	2.883	2.500	5.383	-	-	5.383	-
Mall of İstanbul konut ve Ofisler	4.954	1.157	15.733	16.890	-	-	16.890	-
Turizm gelirleri								
Hilton otel	448.630	191.742	-	191.742	-	-	191.742	-
Ara toplam	10.153.083	7.838.088	2.574.845	9.729.705	-	-	9.729.705	258.284
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	271.089	135.335	-	135.335	-	-	135.335	276.813
Korupark 3. Etap Konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
MOİ High Residence	-	-	-	-	-	-	-	-
MOİ Yatay Ofis	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Levent Projesi	4.433.425	2.626.523	-	2.626.523	-	-	2.626.523	-
Ara toplam	4.704.514	2.761.858	-	2.761.858	-	-	2.761.858	276.813
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi 2. Etap	-	-	-	-	-	-	-	837.435
Paşabahçe projesi	-	-	(784.461)	(784.461)	-	-	(784.461)	142.825
Karaköy oteli	-	-	371	371	-	-	371	4.371
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	111.988	111.988	-	-	111.988	-
Kayabaşı arsası	-	-	33.192	33.192	-	-	33.192	-
MOİ 3. Etap	-	-	23.552	23.552	-	-	23.552	-
İştirakler								
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	876.619	-	876.619	-
Netsel	-	-	-	-	154.705	-	154.705	-
TTA	-	-	-	-	57.728	-	57.728	-
Dağıtılmamış	(1.417)	(1.421)	(5)	146.171	-	1.916.250	2.062.421	-
Toplam	14.856.180	10.598.525	1.959.482	12.022.376	1.089.052	1.916.250	15.027.678	1.519.728

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artış / azalışlarını ifade etmektedir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Aralık 2024 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları/ (azalışları)(*)	Faaliyet karı / (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman gelirleri (giderleri), net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	3.462.132	2.729.966	4.225.710	6.946.462	-	-	6.946.462	111.629
Korupark AVM	1.498.000	1.208.960	1.931.713	3.139.514	-	-	3.139.514	15.529
Torun Tower	257.862	253.499	-	(5.118.475)	-	-	(5.118.475)	-
Torium AVM	714.172	383.806	153.162	536.952	-	-	536.952	41.562
Mall of Antalya	727.391	535.746	665.454	1.201.200	-	-	1.201.200	14.676
Antalya Deepo AVM	503.340	387.547	(1.381)	386.166	-	-	386.166	45.136
Mall of İstanbul otel, kongre merkezi ve ofisler	29.414	12.835	885.327	394.780	-	-	394.780	-
Zafer Plaza AVM	307.563	266.226	465.869	732.095	-	-	732.095	-
Torun Center	393.694	372.331	(2.057.120)	(1.707.900)	-	-	(1.707.900)	101.266
5. Levent çarşı	38.851	34.464	(143.332)	(130.302)	-	-	(130.302)	-
Torium Yurtlar	29.669	27.099	136.245	163.343	-	-	163.343	-
Korupark bağımsız bölümler	2.755	1.819	(13.259)	(11.440)	-	-	(11.440)	-
Mall of İstanbul konut ve Ofisler	4.562	3.089	(39.103)	(36.011)	-	-	(36.011)	1.729
Turizm gelirleri								
Hilton otel	410.854	170.225	-	170.225	-	-	170.225	-
Ara toplam	8.380.260	6.387.614	6.209.285	6.666.611	-	-	6.666.611	331.527
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	487.020	230.708	-	467.572	-	-	467.572	-
Korupark 3. Etap Konutlar	111.698	70.102	-	70.102	-	-	70.102	-
MOİ High Residence	-	-	-	-	-	-	-	-
MOİ Yatay Ofis	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Levent Projesi	7.396.386	3.443.949	-	3.395.047	-	-	3.395.047	-
Ara toplam	7.995.105	3.744.759	-	3.932.722	-	-	3.932.722	-
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi 2. Etap	-	-	-	-	-	-	-	2.699.975
Paşabahçe projesi	-	-	393.999	393.999	-	-	393.999	104.135
Karaköy Oteli	-	-	(131.780)	(131.780)	-	-	(131.780)	2.984
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	3.776	3.776	-	-	3.776	-
Kayabaşı arsası	-	-	(179.307)	(179.307)	-	-	(179.307)	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	(11.674)	(11.674)	-	-	(11.674)	-
İştirakler								
ANKA mall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	(146.534)	-	(146.534)	-
Netsel	-	-	-	-	247.750	-	247.750	-
TTA	-	-	-	-	56.204	-	56.204	-
Dağıtılmamış	16	(343.704)	-	(187.334)	-	1.512.179	1.324.838	-
Toplam	16.375.380	9.788.669	6.284.299	10.487.013	157.420	1.512.179	12.156.605	3.138.621

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artış / azalışlarını ifade etmektedir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	610	462
Banka	15.273.896	12.645.433
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	662.273	355.619
<i>Vadeli mevduatlar</i>	14.611.623	12.289.814
Diğer hazır değerler	23.800	31.853
	15.298.306	12.677.748

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	15.298.306	12.677.748
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(412.961)	(293.686)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	14.885.345	12.384.062

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
30 güne kadar	14.611.623	12.289.814
	14.611.623	12.289.814

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

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	12.823	549.642	2.535	117.065
Avro	4.132	208.476	1.547	75.387
Sterlin	0,25	14	32	1.851
		758.132		194.684

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025 (%)	31 Aralık 2024 (%)
ABD Doları	3,00%	2,50%
Avro	2,25%	1,50%
Türk Lirası	40,31%	50,12%

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	-	125.590
<i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i>	-	125.590
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	637.129	1.016.251
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	637.129	1.016.251
Banka kredileri	123.625	1.479.307
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	123.625	1.479.307
Toplam borçlanmalar	760.754	2.621.148

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen toplam 3.000.000 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2024: 10.177.802 TL)

Banka kredileri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli banka kredileri	-	125.590
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	637.129	1.016.251
Uzun vadeli banka kredileri	123.625	1.479.307
Toplam borçlar	760.754	2.621.148

31 Aralık 2025	Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Ağırlıklı Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	51,86	TL	637.129	637.129
Uzun vadeli banka kredileri	48,65	TL	123.625	123.625
Toplam banka kredileri				760.754

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2024	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	40,03	TL	125.590	125.590
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	30,68	TL	1.016.251	1.016.251
Uzun vadeli banka kredileri	33,26	TL	1.479.307	1.479.307
Toplam banka kredileri				2.621.148

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

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 yıl içinde ödenecek	637.129	1.141.841
1+ yıl içinde ödenecek	123.625	1.479.307
	760.754	2.621.148

Grup'un finansal yükümlülüklerinin dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	2.621.148	6.887.334
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.029.601)	(2.474.810)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	(348.172)	7.933
Parasal kayıp/kazanç,net	(482.621)	(1.799.309)
31 Aralık itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	760.754	2.621.148

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen sipariş avansları	296.313	226.103
Gelecek aylara ait giderler	98.712	121.419
	395.025	347.522

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek yıllara ait giderler	6.834	15.306
Verilen sipariş avansları	5.809	7.602
	12.643	22.908

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar (*)	1.195.104	3.513.032
Ertelenmiş gelirler	169.773	104.803
	1.364.877	3.617.835

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin TL'lik kısmı Mall of İstanbul 2. Etap projesi, 858.305 TL'lik kısmı 5. Levent projesine, 38.467 TL'lik kısmı diğer projelere ait avanslardan oluşmaktadır.

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş Gelirler	292	292
	292	292

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alacak senetleri (*)	634.923	848.206
Ticari alacaklar	290.973	428.034
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	23.024	18.280
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı	(61.536)	(29.793)
	887.384	1.264.727

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alacak senetleri (*)	84.159	64.990
	84.159	64.990

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 602.047 TL'si 5. Levent 2. Etap projesine ait henüz teslimi yapılmamış olan dairelerin satışlarından, 11.769 TL'si Mall of İstanbul projesinden, 101.320 TL'si Torun Center projesinden, 3.946 TL'si 5. Levent projesinden oluşmaktadır.

Beklenen kredi zararları karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	(29.793)	(43.696)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(48.617)	(69)
Konusu kalmayan karşılıklar	5.545	542
Parasal kazanç	11.329	13.430
Dönem sonu	(61.536)	(29.793)

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	153.842	255.422
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	145.877	125.651
	299.719	381.073

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ticari borçların büyük bölümü devam etmekte olan projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	80.586	89.517
	80.586	89.517

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ticari borçların büyük bölümü devam etmekte olan projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Aralık 2025
Alişveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	38.351.453	143.540	(10.455)	-	846.663	39.331.201
Torun Tower	-	-	-	-	-	-
Bursa Korupark AVM	16.432.616	39.033	-	-	695.851	17.167.500
Torun Center	14.299.914	38.992	-	-	(791.350)	13.547.556
Torium AVM	4.352.300	31.306	(8.365)	-	389.457	4.764.698
Antalya Deepo AVM (*)	5.428.498	310	-	-	87.204	5.516.012
Mall of Antalya (*)	7.360.600	4.786	-	-	1.222.415	8.587.801
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi - 2	1.956.840	-	-	-	98.280	2.055.120
Bursa Zafer Plaza AVM	2.243.232	-	-	-	158.467	2.401.699
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	330.838	-	-	-	15.733	346.571
Korupark bağımsız bölümler	230.981	-	-	-	2.501	233.482
5. Levent çarşı	926.533	316	-	-	(24.005)	902.844
Torium Yurt 1	289.142	-	-	-	(84.841)	204.301
Torium Yurt 2	357.730	-	-	-	(41.529)	316.201
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi	8.175.664	142.825	-	-	(784.461)	7.534.028
Karaköy otel	2.115.350	4.371	-	-	371	2.120.092
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	809.773	-	-	-	111.988	921.761
Kayabaşı arsa	1.163.156	-	-	-	33.192	1.196.348
Mall of İstanbul 3. Etap	504.180	-	-	-	23.546	527.726
	105.328.800	405.479	(18.820)	-	1.959.482	107.674.941

- (*) Antalya Deepo AVM ve Mall of Antalya AVM'nin, GYO Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine uygun hale getirebilmesini teminen Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihine kadar ek süre verilmesine ilişkin talebi, Seramye Piyasası Kurulu Başkanlığı'nın Kurumsal Yatırımcılar Dairesi tarafından Şirket'e gönderilen 7 Mayıs 2025 tarihli yazısında onaylanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Aralık 2024
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	34.016.533	111.629	(2.419)	-	4.225.710	38.351.453
Torun Tower	23.433.612	-	(23.433.612)	-	-	-
Bursa Korupark AVM	14.485.374	15.529	-	-	1.931.713	16.432.616
Torun Center	16.565.347	101.266	(309.579)	-	(2.057.120)	14.299.914
Torium AVM	4.157.576	41.562	-	-	153.162	4.352.300
Antalya Deepo AVM	5.385.951	45.136	(1.208)	-	(1.381)	5.428.498
Mall of Antalya	6.680.470	14.676	-	-	665.454	7.360.600
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi - 2	1.071.513	-	-	-	885.327	1.956.840
Bursa Zafer Plaza AVM	1.777.363	-	-	-	465.869	2.243.232
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	368.212	1.729	-	-	(39.103)	330.838
Korupark bağımsız bölümler	244.240	-	-	-	(13.259)	230.981
5. Levent çarşı	1.069.865	-	-	-	(143.332)	926.533
Torium Yurt 1	203.155	-	-	-	85.987	289.142
Torium Yurt 2	307.473	-	-	-	50.257	357.730
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi	7.677.530	104.135	-	-	393.999	8.175.664
Karaköy otel	2.244.146	2.984	-	-	(131.780)	2.115.350
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	813.251	-	(7.255)	-	3.777	809.773
Kayabaşı arsa	1.342.463	-	-	-	(179.307)	1.163.156
Mall of İstanbul 3. Etap	515.854	-	-	-	(11.674)	504.180
	122.359.928	438.646	(23.754.073)	-	6.284.299	105.328.800

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerindeki kredilerden kaynaklanan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2025</u> Orijinal Tutar	<u>31 Aralık 2024</u> Orijinal Tutar	Döviz cinsi	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Mall of Antalya	-	130.000	Avro	-	6.251.032
Mall of İstanbul	1.500.000	1.963.385	TL	1.500.000	1.963.385
Bursa Korupark AVM	1.500.000	1.963.385	TL	1.500.000	1.963.385
				3.000.000	10.177.802

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - STOKLAR

Konutlar ve ofis projeleri

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)		
- Torun Center projesi (1)	3.855.244	4.157.779
- Mall of İstanbul 2.etap (High Residence) (2)	1.132.014	1.132.014
- 5.Levent projesi (3)	80.308	80.308
- Mall of İstanbul projesi (4)	48.739	48.739
- Torium (5)	7.847	7.847
- Korupark 3. etap	425	425
- 5.Levent projesi 2.Etap (6)	1.672.448	2.590.948
	6.797.025	8.018.060

Diğer stoklar

- Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	6.299	7.902
Toplam stoklar	6.803.324	8.025.962

- (1) Torun Center Projesinde 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla geriye 44.930,38 m²'lik 268 adet konut, 885 m²'lik 7 adet işyeri stoğu kalmıştır.
- (2) Mall Of İstanbul II.Etap projesinde 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla geriye 11.028 m²'lik 46 adet rezidans stoğu kalmıştır.
- (3) 5.Levent projesinde 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla geriye 1.107 m²'lik 8 adet konut stoğu kalmıştır.
- (4) Mall Of İstanbul projesinde 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla geriye 116 m²'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.
- (5) Torium Evleri projesinde 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla geriye 189 m²'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.
- (6) 5.Levent 2.Etap projesinde Aralık 2024 itibari ile tapu verilmeye başlanmış olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 44.571,75 m²'lik 268 adet konut, 3.325,68 m²'lik 20 adet işyeri stoğu kalmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlar da gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	Girişler	Değer düşüklüğü	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2025
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	2.712	-	-	-	2.712
Binalar (*)	5.672.830	7.638	(584.510)	-	5.095.958
Tesis, makine ve cihazlar	3.364	-	-	-	3.364
Taşıtlar	22.689	-	-	-	22.689
Demirbaşlar	286.298	1.237	-	-	287.535
Maliyet Değeri	5.987.893	8.875	(584.510)	-	5.412.258
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	(714)	(18)	-	-	(732)
Binalar	(197.606)	(99.114)	-	-	(296.720)
Tesis, makine ve cihazlar	(2.404)	(269)	-	-	(2.673)
Taşıtlar	(22.689)	-	-	-	(22.689)
Demirbaşlar	(244.529)	(24.486)	-	-	(269.015)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(467.946)	(123.883)	-	-	(591.829)
Net Defter Değeri	5.519.947				4.820.429

	1 Ocak 2024	Girişler	Değer kazancı	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2024
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	2.712	-	-	-	2.712
Binalar (*)	6.060.177	16.212	(403.559)	-	5.672.830
Tesis, makine ve cihazlar	3.364	-	-	-	3.364
Taşıtlar	22.689	-	-	-	22.689
Demirbaşlar	280.984	5.314	-	-	286.298
Maliyet Değeri	6.369.926	21.526	(403.559)	-	5.987.893
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	(677)	(37)	-	-	(714)
Binalar	(97.854)	(99.752)	-	-	(197.606)
Tesis, makine ve cihazlar	(2.117)	(287)	-	-	(2.404)
Taşıtlar	(22.612)	(77)	-	-	(22.689)
Demirbaşlar	(218.018)	(26.511)	-	-	(244.529)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(341.278)	(126.664)	-	-	(467.942)
Net Defter Değeri	6.028.648				5.519.951

*Bina, Hilton Mall of İstanbul otelidir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11- FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vadesi 3 aydan uzun olan mevduatlar	4.294.460	7.057.420
	4.294.460	7.057.420

Grup'un uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İtfa edilmiş maliyetle ölçülen	12.062.109	6.663.797
	12.062.109	6.663.797

a) İtfa edilmiş maliyetle ölçülen

Borçlanma senetleri:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Eurobond (*)	13.774.326	9.161.255
Fon	2.582.243	3.483.750
	16.356.569	13.721.217

(*) Söz konusu Eurobond'un yıllık en düşük getiri oranı yüzde 6,44 ve en yüksek getiri oranı ise 9,97'dir.

NOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenen vergi ve fonlar	-	209.852
Katma Değer Vergisi ("KDV") alacağı	8.536	18.108
Gelir tahakkukları	6.649	2.928
İş avansları	1.118	1.041
	16.303	231.929

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	144.845	96.686
Diğer	14.422	14.315
	159.267	111.001

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.988	2.185
Diğer çeşitli alacaklar	10.153	13.322
	12.141	15.507

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli diğer borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar	52.135	61.049
Diğer	57	124
	52.192	61.173

NOT 14 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	3.933.751	14,83	3.335.838
TTA	40,00	252.099	40,00	220.056
Netsel	44,60	325.857	44,60	308.579
		4.511.707		3.864.473

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	3.864.473	4.024.850
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	1.031.323	101.216
İş ortaklıklarında elde edilen gelir ve giderler, (net)	57.729	56.204
İştiraklerden alınan temettüler	(441.818)	(317.797)
Dönem sonu	4.511.707	3.864.473

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yeni Gimat	876.619	(146.534)
Netsel	154.704	247.750
TTA	57.729	56.204
Toplam	1.089.052	157.420

NOT 15 - KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dava karşılıkları	51.125	66.737
	51.125	66.737

(*) Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Aralık 2025 itibarıyla 51.125 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2024: 66.737 TL). 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 58 adet maddi ve manevi tazminat davası, 2 adet iş davası, 94 adet alacak davası, 4 adet tapu tescil, 43 adet icra ve 38 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 50.986 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla açılmış 58 adet maddi ve manevi tazminat davası, 2 adet iş davası, 94 adet alacak davası, 4 adet tapu tescil, 43 adet icra ve 38 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır.). Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir. Grup ortaklarının taraf olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Uzun vadeli karşılıklar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	9.186	5.859
	9.186	5.859

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı 64.948,77 TL'dir (1 Ocak 2025: 46.655,43 TL).

TMS 19 - Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Grup, aktüeryal (kayıp)/kazanç etkisini önemli bir tutara ulaşmaması sebebiyle finansal tablolarda kar veya zararda sınıflamıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15 – KARŞILIKLAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
1 Ocak itibarıyla karşılık	5.859	9.015
Hizmet maliyeti	2.962	4.322
Faiz maliyeti	3.284	4.648
Ödenen kıdem tazminatları	-	(12.126)
Parasal kayıp	(2.919)	-
31 Aralık itibarıyla karşılık	9.186	5.859

NOT 16 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar	1.551.295	1.549.593

Alınan teminatlar genellikle Grup'un geliştirmekte olduğu projeler için alt yüklenicilerden alınan teminat mektuplarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
0-1 yıl arası	10.990.073	10.008.554
1-5 yıl arası	69.154.359	59.264.909
5-10 yıl arası	139.817.387	86.591.829

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER(Devamı)

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Sirket tarafından verilen

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	101.574	122.728
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Gimeyen Diğer Şirket Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	101.574	122.728

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2025 itibarıyla %10'dir (31 Aralık 2024: %11).

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
Avro	-	-	130.000	6.251.032
TL	3.000.000	3.000.000	3.926.770	3.926.770
		3.000.000		10.177.802

31 Aralık 2025 itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 3.000.000 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 10.177.802 TL). Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, Mall of İstanbul AVM, Mall of Antalya, Antalya Deepo AVM'ye ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

Grup, 500.004 TL olan çıkarılmış sermayesinin 1.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve tamamı Olağanüstü Yedeklerden karşılanmak üzere 22 Aralık 2019 tarihinde 499.996 TL bedelsiz sermaye artırımını yaparak 1.000.000 TL'ye yükseltmiştir.

Grup'un hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	(%)	A Grubu (bin adet)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Aziz Torun	37,41	200.328	-	173.740	374.068	374.068
Mehmet Torun	37,40	-	200.312	173.740	374.052	374.052
Torunlar Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	0,02	142	142	-	284	284
Mahmut Karabıyık	0,01'den az	-	16	-	16	16
Diğer hissedarlar	0,01'den az	-	-	8	8	8
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	251.572	251.572	251.572
Nominal sermaye		200.470	200.470	599.060	1.000.000	1.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		2.941.926	2.803.549	8.222.638	13.968.113	13.968.113
Düzeltilmiş sermaye		3.142.396	3.004.019	8.821.698	14.968.113	14.968.113

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

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

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Kira gelirleri	8.089.912	6.514.446
Konut ve ofis satış gelirleri	4.704.514	7.995.105
Ortak alan gelirleri	1.613.124	1.440.085
Otel gelirleri	448.630	425.729
Diğer	-	15
Satış gelirleri	14.856.180	16.375.380
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(1.942.656)	(4.250.345)
Ortak alan giderleri	(1.942.175)	(1.601.961)
Otel maliyetleri	(256.888)	(240.629)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(115.936)	(150.058)
Diğer	-	(343.718)
Satışların maliyeti	(4.257.655)	(6.586.711)
Brüt kar	10.598.525	9.788.669

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Grup'un faal alışveriş merkezleri, Mall of İstanbul, Ankara ANKA mall, Bursa Korupark, Bursa Zafer Plaza, Antalya Deepo, İstanbul Torium ve Samsun Bulvar AVM'dir. Bulvar Samsun AVM Temmuz 2012 tarihinden itibaren faaliyete geçmiştir. ANKA mall, Grup'un iştiraklerinden Yeni Gimat'a; Samsun Bulvar AVM, Grup'un müşterek yönetime tabi ortaklıklarından TTA'ya aittir. Mall of İstanbul, İstanbul Torium, Bursa Korupark ve Antalya Deepo'nun işletmesi ilişkili şirketlerden Torun AVM Yatırım ve Yönetim A.Ş. ("Torun AVM"), Bursa Zafer Plaza'nın işletmesi Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Otel gelirleri, oda kiralamalarından elde edilen kazançlar, yiyecek ve içecek satışlarından gelen kazançlar ve otel içi müşterilere sağlanan diğer hizmetlerden elde edilen geliri ifade etmektedir. Ortak alan giderleri, Grup'un sahip olduğu alışveriş merkezlerinin elektrik, su, güvenlik, temizlik, reklam ve diğer ortak alan giderlerinden oluşmaktadır. Ortak alan gelirleri ise, ortak alan giderlerinin kiracılara yansıtılan kısmını ifade etmektedir.

NOT 19- PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(160.869)	(125.809)
Amortisman giderleri	(112.784)	(115.137)
Taşınmaz giderleri	(99.558)	(80.623)
Vergi, resim ve harçlar (*)	(46.256)	(66.536)
Bağışlar	(36.083)	(12.098)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(18.603)	(15.650)
Danışmanlık giderleri	(13.671)	(13.900)
Dava ve Şüpheli alacak karşılık giderleri	(1.153)	(9.248)
Diğer	(20.304)	(22.240)
	(509.281)	(461.241)

(*) Vergi, resim ve harçların önemli bir kısmı emlak vergilerinden oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Pazarlama giderleri		
Reklam ve tanıtım giderleri (*)	(66.708)	(49.391)
Personel giderleri	(32.551)	(35.804)
Amortisman giderleri	(12.532)	(12.793)
Danışmanlık giderleri	(112)	(3.950)
Diğer	(6.433)	(3.689)
	(118.336)	(105.627)

(*) 31 Aralık 2025 itibarıyla konut satışı pazarlama giderlerinin önemli bir kısmı yurtdışı yerleşiklere yapılan satışlar için aracı emlak şirketlerine ödenen komisyonlardan oluşmaktadır.

NOT 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 25	1 Ocak- 31 Aralık 24
Satılan konut maliyetleri	(1.942.656)	(4.250.345)
Ortak alan giderleri	(1.942.175)	(1.601.961)
Otel maliyetleri	(256.890)	(240.629)
Personel giderleri	(193.420)	(161.613)
Amortisman giderleri	(125.316)	(127.930)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(115.936)	(150.058)
Taşınmaz giderleri	(99.558)	(80.623)
Reklam giderleri	(66.708)	(49.391)
Vergi, resim ve harçlar	(46.256)	(66.536)
Bağışlar	(36.083)	(12.098)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(18.603)	(15.649)
Danışmanlık giderleri	(13.783)	(17.851)
Dava ve şüpheli alacak karşılık gideri	(1.153)	(9.248)
Diğer	(26.735)	(369.647)
	(4.885.272)	(7.153.579)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/(GİDERLER)

Diğer faaliyet gelirleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış, net (Not 8)	1.959.482	6.284.299
Kur farkı gelirleri	60.730	72.090
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 7)	5.545	542
Sabit Kıymet Satışı	112.804	-
Diğer	70.123	104.365
	2.213.862	6.461.296

Diğer faaliyet giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış zararı (*)	-	(4.744.093)
Kur farkı gideri	(45.619)	(51.934)
Karşılık giderleri	(42.538)	-
Diğer (**)	(74.237)	(400.057)
	(162.394)	(5.196.084)

- (*) 2024 yılındaki yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararının (5.004.857) TL'lik kısmı Nisan 2024 tarihinde satışı gerçekleşen Torun Tower projesine ait satış zararı, 260.764'lik kısmı ise Torun Center satışlarına ait satış karıdır.
- (**) 2024 yılındaki diğer giderlerin (381.857) TL tutarı Torun Tower tapu harcı bedelidir.

NOT 22 - FİNANSMAN GELİRLERİ/ (GİDERLERİ)

Finansman gelirleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Menkul kıymet (Eurobond, vadeli, fon) faiz gelirleri	6.888.953	5.898.977
Kambiyo karları	3.063.853	1.202.418
	9.952.806	7.101.395

Finansman giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Faiz gideri	(752.015)	(1.196.995)
Türev araçlardan finansal giderler	(2.999)	-
Kambiyo zararları	-	(4.388)
	(755.014)	(1.201.383)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır. 2025 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla dönem karı vergi yükümlülüğü/(varlığı) aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek kurumlar vergisi	1.900.275	598
Eksi:peşin ödenen vergiler (-)	(448.190)	-
Dönem karı vergi yükümlülüğü	1.452.085	598

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde gerçekleşen vergi gideri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kurumlar vergisi gideri (-)	(1.900.275)	(284)
Ertelenen vergi gideri(-) / geliri (+)	(5.397.472)	(884.652)
Toplam vergi gideri	(7.297.747)	(884.936)

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %0).

Ertelenmiş vergi hareket tablosu:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi	(16.836.472)	-
Geçmiş yıl karlarıyla ilişkilendirilen	-	(15.394.823)
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(5.397.472)	(884.652)
Diğer kapsamlı gelirle ilişkilendirilen	175.353	(556.997)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(22.058.591)	(16.836.473)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Kayıtlara alınan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğüne atfolunan kalemler aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	Toplam Geçici farklar	Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	Toplam Geçici farklar	Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024
Ticari alacaklara karşı düzenlemeler	(10.555)	3.167	(13.816)	4.145
Stoklar	(1.236.317)	370.895	(7.170.719)	2.151.215
Verilen avanslar	36.546	(10.964)	2.504	(751)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar	73.340.397	(22.383.762)	63.391.357	(19.014.929)
Kullanılmamış izin karşılığı	(2.512)	753	(3.339)	1.001
Ertelenmiş gelirler	189.101	(56.730)	(3.556)	1.067
Dava karşılıkları	(50.985)	15.295	(66.737)	20.020
Kıdem tazminatı karşılığı	(9.186)	2.755	(5.859)	1.759
		(22.058.591)		(16.836.473)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönem içindeki vergi mutabakatı aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak - % 31 Aralık 2025	1 Ocak - % 31 Aralık 2024
Dönem karı / (zararı)	7.729.931	11.271.669
Toplam gelir vergisi geliri /(gideri)	(7.297.747)	(884.936)
Vergi öncesi kar / (zarar)	15.027.678	12.156.605
Şirket'in yasal vergi oranı ile hesaplanan vergi (%30)	(4.508.303)	(3.646.981)
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi	(18.792)	(4.154)
Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımın etkisi	326.715	47.226
Daha önce üzerinden vergi hesaplanmayan geçici farklar	-	4.618.447
Parasal kayıp kazanç	(3.097.367)	(1.899.474)
Dönem vergi gideri	(7.297.747)	(884.936)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Hissedarlara ait net kar	7.729.931	11.271.669
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (bin TL)	1.000.000	1.000.000
Hisse başına kazanç (bin TL)	7,73	11,27

NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ticari alacaklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	23.024	18.280
	23.024	18.280

İlişkili taraflara ticari borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Torun AVM (*)	137.662	119.832
Mehmet Torun	80.586	89.517
Torun Center	6.490	5.764
Torunlar Gıda	1.647	-
Torun Enerji	78	55
	226.463	215.168

- (*) Torun AVM, Grup’un sahip olduğu Mall of İstanbul, Mall of Antalya, Deepo Avm, İstanbul Torium AVM ve Bursa Korumapark AVM’lerinin işletmeciliğini yapmaktadır. AVM’ler için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, AVM’lere ait aylık TL bazındaki kiracılara kestiği kira bedeli faturaları toplamı üzerinden (KDV hariç) %2 yönetim ücreti ödenmektedir. Aynı zamanda AVM’lerde sinemalar ve bazı eğlence bölümlerinde kiracı durumunda bulunmaktadır. Torun AVM’ye ait borç ve alacak bakiyeleri netlenerek gösterilmektedir. Torun AVM ile olan işlemler normal piyasa koşulları ve piyasa fiyatları üzerinden gerçekleştirilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş. (**)	337.205	319.232
Torun AVM (*)	315.976	313.842
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş.	16.457	35.853
Diğer	60.113	5.958
	729.751	674.885

(*) Torun AVM, Grup'un sahip olduğu Mall of İstanbul, Mall of Antalya, Deepo Avm, İstanbul Torium AVM ve Bursa Korupark AVM'lerinin işletmeciliğini yapmaktadır. AVM'ler için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, AVM'lere ait aylık TL bazındaki kiracılara kestiği kira bedeli faturaları toplamı üzerinden (KDV hariç) %2 yönetim ücreti ödenmektedir. Aynı zamanda AVM'lerde sinemalar ve bazı eğlence bölümlerinde kiracı durumunda bulunmaktadır. Torun AVM'ye ait borç ve alacak bakiyeleri netlenerek gösterilmektedir. Torun AVM ile olan işlemler normal piyasa koşulları ve piyasa fiyatları üzerinden gerçekleştirilmiştir.

(**) Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş., Grup'un sahip olduğu Zafer Plaza AVM'nin işletmeciliğini yapmaktadır. Zafer Plaza AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, Torunlar GYO 31 Aralık 2025 dönemi için 337.205 TL ve 31 Aralık 2024 dönemi için 319.232 TL kira geliri elde etmiştir.

İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (*)	1.149.901	2.308.998
Torun AVM	1.120.204	1.007.151
Torunlar Gıda	15.153	15.590
Diğer	7.940	13.144
	2.293.198	3.344.883

(*) Torun Yapı Grup'un inşaat işlerini üstlenmektedir.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve faiz giderleri aşağıdaki gibidir:

Faiz gelirleri:	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Torun AVM	8.021	15.071
Torun Yapı	2.270	640
TRN Otel	2.107	-
Torunlar Gıda	793	4.398
Zafer Plaza	244	-
Diğer	-	30
	13.435	20.139

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Faiz giderleri:	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
TRN AVM	711	5
Torunlar Gıda	512	2.738
Başkent Doğalgaz	162	4.712
Zafer Plaza	-	3.872
	1.385	11.327

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Ücret ve primler	22.097	25.926

Üst yönetime sağlanan faydaların tamamı kısa vadeli ücret ve benzeri faydalardan oluşmakta olup, uzun vadeli faydaları içermemektedir.

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır (Not 8).

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerlerinden taşınmaktadır.

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	17.676.289	89.998.652

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	18.265.373	87.063.426

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin iskonto oranlarında %0,5 oranında artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kalması durumunda, sırasıyla kar 1.949.804 TL az, 2.020.287 TL fazla olacaktır. (31 Aralık 2024: 2.834.045 TL az, 2.768.193 TL fazla). 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihi itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Ortalama iskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Mall of İstanbul AVM	28,50%	0,50%	965.415	(1.000.402)
Mall of İstanbul 2. Etap	25,50%	0,50%	61.630	(64.100)
Korupark AVM	29,00%	0,50%	415.138	(430.069)
Deepo AVM	29,00%	0,50%	133.372	(138.198)
Mall of Antalya	29,00%	0,50%	207.651	(215.152)
Torium AVM	31,00%	0,50%	110.949	(114.762)
Zafer Plaza AVM	31,00%	0,50%	55.649	(57.604)

31 Aralık 2024	Ortalama iskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Mall of İstanbul AVM	22%	0,50%	1.178.010	(1.178.010)
Korupark AVM	22%	0,50%	501.187	(481.413)
Paşabahçe	22%	0,50%	260.602	(249.607)
Mall of Antalya AVM	22%	0,50%	223.822	(214.790)
Mall of İstanbul 2.Etap	22%	0,50%	306.288	(294.503)
Ofis ve Ticari Alanlar				
Deepo AVM	22%	0,50%	165.183	(158.770)
Torium AVM	22%	0,50%	131.414	(126.309)
Zafer Plaza AVM	22%	0,50%	67.539	(64.791)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Grup faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Grup'un toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Grup'un mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski, Grup'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Grup yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir. Grup 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; Grup, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

31 Aralık 2025 ve 2024 itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025 değeri	Kayıtlı nakit akışı	Sözleşme uyarınca kısa	3 aydan arası	3 - 12 ay 5 yıl arası	1 yıl - ve üzeri	5 yıl
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Uzun vadeli borçlanmaların						
kısa vadeli kısımları	637.130	660.984	563.941	97.043	-	-
Diğer borçlar	52.192	52.192	52.192	-	-	-
Ticari borçlar	299.719	299.719	299.719	-	-	-
	989.041	1.012.895	915.852	97.043	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Uzun vadeli borçlanmalar	123.625	193.115	-	21.105	172.009	-
	123.625	193.115	-	21.105	172.009	-
Türev olmayan finansal Yükümlülükler, toplamı	1.112.666	1.206.010	915.852	118.148	172.009	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2024	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Kısa vadeli borçlanmalar	125.590	141.000	31.019	109.981	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.016.251	1.140.945	1.016.251	124.694	-	-
Diğer borçlar	61.132	61.132	61.132	-	-	-
Ticari borçlar	381.073	381.073	381.073	-	-	-
	1.584.046	1.724.150	1.489.475	234.675	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Uzun vadeli borçlanmalar	1.479.307	1.660.818	-	463.057	1.197.761	-
	1.479.307	1.660.818	-	463.057	1.197.761	-
Türev olmayan finansal yükümlülükler, toplamı	3.063.353	3.384.968	1.489.475	697.732	1.197.761	-

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025				
	3 aya kadar	3 - 12 ay arası	1 yıldan uzun	Vadesiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	14.611.623	-	-	686.683	15.298.306
Ticari alacaklar	-	864.360	84.159	-	948.519
İlişkili taraflardan alacaklar	23.024	-	-	-	23.024
Diğer finansal varlıklar	-	4.294.460	-	-	4.294.460
Toplam varlıklar	14.634.647	5.158.820	84.159	686.683	20.564.309
Finansal yükümlülükler	-	637.130	123.625	-	760.754
Ticari borçlar	153.937	-	-	-	153.937
İlişkili taraflara borçlar	145.782	-	80.586	-	226.368
Toplam kaynaklar	299.719	637.130	204.211	-	1.141.059
"Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu"	14.334.928	4.521.690	(120.052)	686.683	19.423.250

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2024			Vadesiz	Toplam
	3 aya kadar	3 - 12 ay arası	1 yıldan uzun		
Nakit ve nakit benzerleri	12.289.814	-	-	387.933	12.677.747
Ticari alacaklar	-	1.246.447	64.989	-	1.311.436
İlişkili taraflardan alacaklar	18.280	-	-	-	18.280
Diğer finansal varlıklar	-	7.057.420	-	-	7.057.420
Toplam varlıklar	12.308.094	8.303.867	64.989	387.933	21.064.883
Finansal yükümlülükler	31.019	1.110.822	1.479.307	-	2.621.148
Ticari borçlar	255.422	-	-	-	255.422
İlişkili taraflara borçlar	125.651	-	89.517	-	215.168
Toplam kaynaklar	412.092	1.110.822	1.568.824	-	3.091.738
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	11.896.002	7.193.045	(1.503.835)	387.933	17.973.145

Faiz oranı riski

Grup, 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.

Grup'un finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihinde ABD Doları ve Avro para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 4.297 TL düşük/yüksek olacaktır (31 Aralık 2024: 16.480 TL).

Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	331.085	973.105
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	429.669	1.648.043
Toplam finansal yükümlülükler	760.754	2.621.148

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 2024 itibarıyla değişken faizli finansal araçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
0-6 ay	287.012	570.979
6-12 ay	80.422	180.648
1 yıldan uzun	62.235	896.416
Toplam	429.669	1.648.043

Kredi riski açıklamaları

Grup, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Grup, banka mevduatlarını ticari ilişkisini sürdürdüğü ve Türkiye’de kurulu bulunan en büyük 10 banka içerisinde yer alan ticari bankalarda tutmaktadır.

Ticari alacakların önemli bir kısmı ilişkili şirketlerdendir. 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 teminatları (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.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	23.024	948.519	12.141	15.273.896
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.551.295	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	23.024	948.519	12.141	15.273.896
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	61.536	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(61.536)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.551.295	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2024	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	18.280	1.311.436	15.507	12.645.433
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.549.592	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	18.280	1.311.436	15.507	12.645.433
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	29.793	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(29.793)	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.549.592	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar değer düşüklüğü hesabında dikkate alınmamıştır. Grup'un kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Grup'un bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

Döviz kuru riski

Grup 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 sığa 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. Grup başlıca Avro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Yabancı para pozisyonu

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

Grup 31 Aralık 2025 ve 2024 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Grup'un döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar	17.075.847	13.965.635
Yükümlülükler	(434.961)	(669.666)
Net bilanço pozisyonu	16.640.886	13.295.969

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

31 Aralık 2025		Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları	Sterlin
1.	Ticari alacaklar	118.608	203	2.530	-
2.a	Parasal finansal varlıklar	16.942.447	47.154	340.087	-
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3.	Diğer	14.792	82	249	-
4.	Dönen varlıklar	17.075.847	47.439	342.866	-
5.	Ticari alacaklar	-	-	-	-
6.a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-
6.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
7.	Diğer	-	-	-	-
8.	Duran varlıklar	-	-	-	-
9.	Tüm varlıklar	17.075.847	47.439	342.866	-
10.	Ticari borçlar	(165.848)	(218)	(3.608)	-
11.	Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
12.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
12.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
13.	Kısa vadeli yükümlülükler	(165.848)	(218)	(3.608)	-
14.	Ticari borçlar	-	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
16.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	(269.113)	(338)	(5.873)	-
16.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
17.	Uzun vadeli yükümlülükler	(269.113)	(338)	(5.873)	-
18.	Toplam yükümlülükler	(434.961)	(556)	(9.481)	-
19.	Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19.b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20.	Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9+18+19)	16.640.886	46.883	333.385	-
21.	Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	16.640.886	46.883	314.128	-
22.	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23.	Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24.	Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
25.	İhracat	-	-	-	-
26.	İthalat	-	-	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	TL karşılığı	Avro	ABD Doları	Sterlin
1. Ticari alacaklar	221.389	342	4.438	-
2.a Parasal finansal varlıklar	13.724.287	44.592	250.724	32
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	19.960	78	351	-
4. Dönen varlıklar	13.965.635	45.012	255.513	32
5. Ticari alacaklar	-	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-	-
9. Tüm varlıklar	13.965.635	45.012	255.513	32
10. Ticari borçlar	(178.559)	(526)	(3.312)	-
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	(178.559)	(526)	(3.312)	-
14. Ticari borçlar	-	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	(491.107)	(526)	(10.068)	-
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	(491.107)	(526)	(10.068)	-
18. Toplam yükümlülükler	(669.666)	(1.052)	(13.380)	-
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9+18+19)	13.295.970	43.960	242.133	32
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	13.295.970	43.960	242.133	32
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
25. İhracat	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2025	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.428.338	(1.428.338)	1.428.338	(1.428.338)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	1.428.338	(1.428.338)	1.428.338	(1.428.338)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	235.750	(235.750)	235.750	(235.750)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	235.750	(235.750)	235.750	(235.750)
31 Aralık 2024	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.118.151	(1.118.151)	1.118.151	(1.118.151)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	1.118.151	(1.118.151)	1.118.151	(1.118.151)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	211.381	(211.381)	211.381	(211.381)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	211.381	(211.381)	211.381	(211.381)

Sermaye yönetimi

Grup, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla net borç/ özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam yükümlülükler	760.754	2.621.148
Hazır değerler	(15.298.306)	(12.677.748)
Net borç	(14.537.552)	(10.056.600)
Özkaynaklar	130.570.779	127.277.811
Yatırılan sermaye	1.000.000	1.000.000
Net borç/Özkaynak oranı	-11%	-8%

NOT 28 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

*Grup, Forum Mersin Alışveriş Merkezi'ni portföyünde bulunduran Forum Mersin Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin paylarının %100'ünün satın alınmasına ilişkin olarak Union Investment Real Estate GmbH ile mutabakata varmıştır. Bu kapsamda, 30 Ocak 2026 tarihinde imzalanan Pay Alım ve Satım Sözleşmesi uyarınca Forum Mersin Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin %100 oranındaki payları 219.020.660,35 Avro karşılığında devralmış olup, hisse devri tamamlanmıştır.

*Grup, Forum Kayseri Alışveriş Merkezi'ni portföyünde bulunduran Forum Kayseri Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin paylarının %100'ünün satın alınmasına ilişkin olarak Union Investment Real Estate GmbH ile 130.430.877,34 Avro bedel üzerinden mutabakata varmıştır. Bu kapsamda, 30 Ocak 2026 tarihinde Pay Alım ve Satım Sözleşmesi imzalanmış olup söz konusu işlem kapsamında hisse devir işlemleri tamamlanmıştır.

NOT 29 - BAĞIMSIZ DENETÇİ/ BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Grup'un, KGK'nın 30 Mart 2022 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2022 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	3.328.580	3.005.288
Toplam	3.328.580	3.005.288

Yukarıdaki ücretler tüm Bağlı Ortaklıklar ve İş Ortaklıkları'nın bağımsız denetim ve ilgili diğer hizmet ücretleri dahil edilerek belirlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 30 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	31.654.875	26.398.964
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	114.478.265	113.354.762
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	4.511.706	3.864.473
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)		
Diğer varlıklar		6.235.435	7.471.737
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	156.880.281	151.089.936
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	760.754	2.621.148
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	40
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	130.570.779	127.277.811
Diğer kaynaklar		25.548.747	21.190.937
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	156.880.281	151.089.936

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	15.298.306	12.677.748
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	15.298.306	12.677.748
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	112.728	158.060
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)	5.260.154	8.571.711

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 30 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	Azami/Asgari Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	0,00%	0,00%	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım fonu katılma payları	III-48.1a sayılı Tebliğ,	82,72%	83,42%	>%50
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)			
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	13,30%	11,64%	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0,00%	0,00%	<%49
6 İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	<%20
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	0,00%	0,00%	<%10
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	0,67%	2,18%	<%500
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı				
	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	0,00%	0,00%	<%10
		3,35%	5,67%	<%10

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yeni Gimat	14,83	3.933.751	3.335.838
TTA	40	252.099	220.056
Netsel	44,6	325.857	308.579
		4.511.707	3.864.473

Şirket'in iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerleme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan İştiraklerin değerleri belirlenirken, Yeni Gimat ve TTA, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde iştiraklerin sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile solo finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu iştiraklerin gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir. İştiraklerin sahibi oldukları yatırım amaçlı gayrimenkulleri Not 1'de detaylı olarak açıklanmıştır. Netsel'in şirket değerleme raporları bulunmadığından ve önemlilik prensibi çerçevesinde Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri Şirket'in ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 31. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

1 Ocak - 31 Aralık 2025 dönemine ait parasal kazanç ve kayıpların detayı aşağıdaki gibidir:

Parasal olmayan kalemler	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri		
Stoklar	810.390	1.076.996
Peşin Ödenmiş Giderler	37.986	29.317
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	8.674	10.670
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	639.022	1.188.319
Ertelenmiş gelirler	(917.374)	(2.095.725)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(3.540.067)	-
Ödenmiş Sermaye	(308.923)	(580.884)
Geri Ödenmiş Paylar (-)	1.756	3.302
Paylara İlişkin Primler	(7.961)	(14.969)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(14.069)	(79.110)
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	(27.783.704)	(38.628.393)
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(2.605.390)	(4.520.886)
Satışların maliyeti (-)	1.387.631	3.496.795
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	46.422	55.449
Genel yönetim giderleri (-)	10.729	13.848
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	25.917.733	32.196.302
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	53.404	4.143.978
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	(103.235)	(48.205)
Finansman gelirleri	(991.920)	(780.158)
Finansman giderleri (-)	77.354	145.514
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(7.281.542)	(4.387.840)

.....