

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

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET BİRSEYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR	6-44

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 tarihli alım gücü ile gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30 Eylül 2025	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		28.072.529	28.349.707
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	12.184.487	12.117.878
Finansal Yatırımlar	11	6.011.233	6.762.881
Ticari Alacaklar		1.069.277	1.227.715
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8,19	27.825	41.442
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	1.041.452	1.186.273
Diğer Alacaklar		11.603	14.639
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		11.603	14.639
Stoklar	10	8.165.773	7.683.430
Peşin Ödenmiş Giderler	7	270.736	331.937
Diğer Dönen Varlıklar		359.420	211.227
Duran Varlıklar		121.094.263	116.409.043
Ticari Alacaklar		71.631	62.277
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	71.631	62.277
Finansal Yatırımlar	11	9.034.529	6.385.686
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	3.660.513	3.703.191
Bağlı Ortaklıklar		1.444	1.444
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	108.269.731	106.179.659
Maddi Duran Varlıklar		44.918	63.328
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		7.199	1.156
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		7.199	1.156
Peşin Ödenmiş Giderler	7	4.298	12.302
Toplam Varlıklar		149.166.792	144.758.750

1 Ocak – 30 Eylül 2025 hesap dönemine ait özet bireysel finansal tablolar 7 Kasım 2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Takip eden açıklama ve notlar, ara dönem özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA****ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 tarihli alım gücü ile gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30 Eylül 2025	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		6.795.113	5.121.689
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	-	120.348
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	523.151	973.838
Ticari Borçlar		203.604	346.360
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8,19	121.668	120.355
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	8	81.936	226.005
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		10.746	9.682
Diğer Borçlar		56.036	58.573
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		-	39
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		56.036	58.534
Ertelenmiş Gelirler	7	5.453.159	3.449.251
Kısa Vadeli Karşılıklar		51.708	63.952
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		51.708	63.952
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		357.678	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		139.031	99.685
Uzun Vadeli Yükümlülükler		16.960.612	17.109.301
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	225.031	1.417.569
Ticari Borçlar		97.223	85.781
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8,19	97.223	85.781
Ertelenmiş Gelirler	7	280	280
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	21	16.631.433	15.600.057
Uzun Vadeli Karşılıklar		6.645	5.614
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		6.645	5.614
ÖZKAYNAKLAR		125.411.067	122.527.760
Ödenmiş Sermaye	13	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		13.343.425	13.343.425
Geri Ödenmiş Paylar (-)		(59.708)	(59.708)
Paylara İlişkin Primler		461.881	461.881
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.011.136	1.635.153
Geçmiş Yıllar Karları		101.925.718	95.732.091
Dönem Net Karı		6.728.615	10.414.918
TOPLAM KAYNAKLAR		149.166.792	144.758.750

Takip eden açıklama ve notlar, ara dönem özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 tarihli alım gücü ile gösterilmiştir.)

	Dipnot referansı	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Hasılat	14	6.685.423	2.488.361	6.222.847	2.157.708
Satışların Maliyeti (-)	14	(1.849.429)	(829.422)	(1.629.333)	(608.911)
BRÜT KAR		4.835.994	1.658.939	4.593.514	1.548.797
Genel Yönetim Giderleri (-)	15	(238.441)	(66.090)	(220.235)	(70.084)
Pazarlama Giderleri (-)	15	(59.234)	(28.175)	(57.442)	(22.525)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	1.968.762	119.894	372.815	308.592
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	16	(113.487)	(3.761)	(7.328.774)	(17.568)
ESAS FAALİYET KARI		6.393.594	1.680.807	(2.640.122)	1.747.212
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	3	387.620	150.029	357.233	212.609
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ					
FAALİYET KARI/(ZARARI)		6.781.214	1.830.836	(2.282.889)	1.959.821
Finanman Gelirleri	17	7.518.571	2.336.244	4.997.888	2.332.931
Finansman Giderleri (-)	17	(585.288)	(103.657)	(799.859)	(228.353)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)		(5.596.829)	(1.635.263)	(4.067.868)	(1.140.049)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		8.117.668	2.428.160	(2.152.728)	2.924.350
Südüdüdülen Faaliyetler Vergi Gideri/(Geliri)					
Dönem Vergi Gideri/(Geliri)		(357.678)	(126.089)	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/(Geliri)		(1.031.375)	(212.684)	-	-
DÖNEM NET KARI/(ZARARI)		6.728.615	2.089.387	(2.152.728)	2.924.350
Südüdüdülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	18	6,73	2,09	(2,15)	2,92
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		6.728.615	2.089.387	(2.152.728)	2.924.350

Takip eden açıklama ve notlar, ara dönem özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 tarihli alım gücü ile gösterilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/Zararı	Özkaynaklar
1 Ocak 2024	1.000.000	13.343.425	(59.708)	461.881	1.085.380	90.895.486	24.122.193	130.848.657
Transfer	-	-	-	-	549.773	23.572.420	(24.122.193)	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	(3.983.485)	-	(3.983.485)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	(2.152.726)	(2.152.726)
30 Eylül 2024	1.000.000	13.343.425	(59.708)	461.881	1.635.153	110.484.421	(2.152.726)	124.712.446
1 Ocak 2025	1.000.000	13.343.425	(59.708)	461.881	1.635.153	95.732.091	10.414.918	122.527.760
Transfer	-	-	-	-	-	10.414.918	(10.414.918)	-
Temmettö ödemesi	-	-	-	-	375.983	(4.221.291)	-	(3.845.308)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	6.728.615	6.728.615
30 Eylül 2025	1.000.000	13.343.425	(59.708)	461.881	2.011.136	101.925.718	6.728.615	125.411.067

Takip eden açıklama ve notlar, ara dönem özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 tarihli alım gücü ile gösterilmiştir.)

	Dipnot referansı	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		3.124.154	(6.010.302)
Dönem Karı/(Zararı)		6.728.615	(2.152.726)
Dönem Net Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		356.934	6.372.350
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	15	18.472	21.270
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer düşüklüğü/(iptali) ile ilgili düzeltmeler	9	(1.794.562)	2.072.522
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	16	-	4.525.588
Şüpheli alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler	8	3.288	(411)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		3.693	10.328
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(4.495.690)	(3.316.455)
Vergi geliri/(gideri) ile ilgili düzeltmeler		(1.389.053)	-
yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(387.620)	(357.233)
Parasal kayıp kazanç		8.398.406	3.416.741
Net işletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(3.961.395)	(10.229.926)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(126.185)	752.251
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		74	8.227
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(4.998.180)	(10.853.348)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(554.594)	(1.395.243)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(68.719)	(737.324)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artışla ilgili düzeltmeler		(141.210)	(2.984)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(47.871)	(231.202)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		10.229	6.386
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.965.061	2.223.311
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		3.124.154	(6.010.302)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		133.679	18.204.397
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.109)	(520)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(304.789)	(268.402)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	9	9.279	18.226.690
Alınan temettüler	3	430.298	246.629
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.099.589)	(3.134.263)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(828.641)	(2.265.746)
Alınan faiz		5.080.978	4.109.281
Ödenen faiz		(1.130.634)	(994.313)
Ödenen temettüler		(4.221.292)	(3.983.485)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış	5	2.158.244	9.059.832
Nakit ve nakit benzeri üzerindeki enflasyon etkisi		(2.399.721)	(1.005.179)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	12.184.487	3.808.218
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	11.943.010	11.862.871

Takip eden açıklama ve notlar, ara dönem özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Torunlar GYO" veya "Şirket"). Şirket, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 55'tir (31 Aralık 2024: 56) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 13).

Şirket, Türkiye'de İstanbul Ticaret Sicil Odası'na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır: Rüzgarlıbahçe Mahallesi Özalp Çıkmazı No: 4 Beykoz 34805 İstanbul/Türkiye.

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir.

Torunlar GYO A.Ş. 13 Mart 2018 tarihi itibarıyla TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin hisselerinin %100'ünü satın almıştır. Bu sebeple 31 Mart 2018 tarihinden itibaren finansal tablolar hazırlanmaktadır. TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin, esas faaliyet alanı ve Şirket'in TRN sermayesine iştirak oranı aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyette bulunduğ u ülke	Faaliyet alanı	2025 İştirak oranı %	2024 İştirak oranı %
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.	Türkiye	Otel Yönetimi	100	100

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Torunlar GYO'nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 30 Eylül 2025 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

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

TTA

Mülkiyetleri Samsun Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı, Samsun İli, İlkadım İlçesi 205 Ada, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no.lu parseller ile 376 Ada, 1 no.lu parsel ve 377 Ada, 5 no.lu parselleri kapsayan alan üzerindeki "Eski Sigara Fabrikası ve Müştemilatlarının", Samsun Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'na projesi 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

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

Ağustos 2011'de Turkmall Gayrimenkul Geliştirme Yönetim ve Yatırım A.Ş. 'ye ait olan 450.000 adet ve 450.000 TL nominal bedelli hisse senedi ile Ahmet Demir'e ait olan 50.000 adet ve 50.000 TL nominal bedelli hisse senedini Anatterra 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 Anatterra 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.

Şirket, 12 Mart 2018 tarihinde 109 TL değer tespiti yapılan; nominal beher değeri 0,22 TL olan, 500.000 nominal adet olan TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin hisselerinin %100'ünü 109 TL bedel karşılığı alınmasına karar verilmiştir. Şirket, TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.'yi finansal tablolara %100 oranında yansıtmıştır.

İştirakler

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

İştirak

	Faaliyet konusu
Yeni Gimat GYO A.Ş. ("Yeni Gimat")	Ankamall AVM ve Crowne Plaza 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 ise Ankara Crowne Plaza 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

Netsel

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

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki özet bireysel 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" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. Ayrıca ara dönem özet bireysel finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Ara dönem özet bireysel finansal tablolar, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket'in, 1 Ocak - 30 Eylül 2025 hesap dönemine ait ara dönem özet bireysel finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 7 Kasım 2025 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Eylül 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren ara döneme ilişkin bireysel finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanır ve önceki dönem finansal tabloları da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli bireysel finansal tablolarını da, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, bireysel finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Eylül 2025	3.367,22	1,00000	%222
31 Aralık 2024	2.684,55	1,16674	%291
30 Eylül 2024	2.526,16	1,33294	%343

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

- Türk Lirası cinsinden hazırlanmış cari dönem bireysel finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36, TMS 40 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- "Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, bireysel gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları hesabına kaydedilmiştir.

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

i. Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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

ii. Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

iii. Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

iv. Karşılaştırmalı Rakamlar

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

vi. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihli ara dönem özet bireysel finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca yayımlanmış olduğu finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberine uygun olarak hazırlanmakta olup, 30 Eylül 2025 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

İş Ortaklıkları

İş ortaklıkları, Grup'un bir veya birden fazla sayıdaki taraf ile birlikte ortak kontrolüne tabi ve sözleşme ile ekonomik bir faaliyetin üstlenildiği şirketlerdir. Bu yatırımlar özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir.

Özkaynak yöntemine göre, iştirak veya iş ortaklığı yatırımı başlangıçta elde etme maliyeti ile muhasebeleştirilir. Edinme tarihinden sonra ise, yatırımcının yatırım yapılan işletmenin kâr veya zararındaki payı yatırımın defter değeri artırılarak ya da azaltılarak kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır. Bir iş ortaklığında, Grup'un payı oranında zararı, ortaklığa kattığı paya eşit veya daha fazla ise (Grup'un iş ortaklığı için yaptığı yatırım tutarı ile ilgili, herhangi bir uzun dönemli ortaklık payı), grup gerçekleştiren yükümlülükler veya yapılan ödemeler iş ortaklığının adına yapılmadığı takdirde, artık ilerideki zararları kaydetmez.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

	30 Eylül 2025 (%)	31 Aralık 2024 (%)
TTA	40,00	40,00

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

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

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

İştirakler

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

Şirket ile iştirakleri arasındaki işlemlerden doğan gerçekleşmemiş karlar ve zararlar Şirket'in iştiraklerdeki payı ölçüsünde düzeltilmiştir. Önemli etkinin sona erdiği tarihteki yatırımın kayıtlı değeri, o tarihten sonra gerçeğe uygun değeri güvenilir olarak ölçülebildiğinde gerçeğe uygun değerinden aksi takdirde maliyet bedeli üzerinden gösterilir.

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

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

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İşletmenin sürekliliği

Şirket'in finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

2.2 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.

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a. 30 Haziran 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.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

b. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

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

- **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;

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

b. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı):

- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.
- **UFRS'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:
 - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - UFRS 9 Finansal Araçlar;
 - UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.
- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektrige atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağılı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektrige atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.
- **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 mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
 - genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar; 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 mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

b. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı):

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

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

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 Şirket'in bireysel finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

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

Bireysel 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.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

30 Eylül 2025	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Antalya Deepo AVM	7 Temmuz 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	42.772
Mall of Antalya	7 Temmuz 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Antalya Kepez arsalar	7 Temmuz 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	20.318
Bursa Korupark AVM	7 Temmuz 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Torium AVM ve 2 Yurt	7 Temmuz 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Bursa Zafer Plaza AVM	7 Temmuz 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Mall of İstanbul AVM	7 Temmuz 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Paşabahçe projesi	7 Temmuz 2025	Gelir indirgeme	%16-38	%8-30	%7	-
İstanbul İkitelli						
Kayabaşı arsa	7 Temmuz 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	24.726
Karaköy Otel projesi	7 Temmuz 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Bursa Korupark						
bağımsız bölümler	7 Temmuz 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	49.623
5.Levent Çarşı	7 Temmuz 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	119.513
MOİ Ofis ve Ticari	7 Temmuz 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	98.832
MOİ 2. Etap Ofis						
ve Ticari	7 Temmuz 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
MOİ 3. Etap	7 Temmuz 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	75.923
Torun Center Ofis						
ve Ticari	7 Temmuz 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	192.013

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	-	-	-	17.029
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	-	-	-	21.651
Karaköy Otel projesi	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
Bursa Korupark						
bağımsız bölümler	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	43.486
5.Levent Çarşı	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	101.011
MOİ Ofis ve Ticari	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	96.485
MOİ 2. Etap Ofis						
ve Ticari	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%14-36	%8-30	%7	-
MOİ 3. Etap	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	32.750
Torun Center Ofis						
ve Ticari	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	185.785

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

30 Eylül 2025 tarihli bireysel finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

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, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in 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.

2.5 Portföy sınırlamalarına uyum

30 Eylül 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 2021 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 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	3.120.442	14,83	3.196.618
TTA	40,00	229.020	40,00	210.872
Netsel	44,60	311.051	44,60	295.701
		3.660.513		3.703.191

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 3 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Ocak 30 Eylül 2024
Dönem başı	3.703.191	3.856.874
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	350.005	325.861
İştiraklerden alınan temettüler	(430.297)	(246.629)
Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net)	37.614	31.373
Dönem sonu	3.660.513	3.967.479

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Yeni Gimat	198.978	82.583	220.287	147.429
Netsel	151.028	57.378	105.574	47.585
TTA	37.614	10.068	31.372	17.595
Toplam	387.620	150.029	357.233	212.609

Şirket'in iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları özkaynaktan pay alma yöntemiyle ara dönem özet bireysel finansal tablolara dahil edilmiştir.

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

30 Eylül 2025	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış/azalış, net (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve								
Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	2.718.718	2.086.685	1.767.336	3.854.021	-	-	3.854.021	109.092
Korupark AVM	1.197.575	885.534	712.866	1.598.400	-	-	1.598.400	16.555
Torium AVM	573.144	314.286	369.644	683.930	-	-	683.930	21.514
Mall of Antalya	580.078	428.150	647.938	1.076.088	-	-	1.076.088	3.212
Antalya Deepo AVM	361.439	273.272	123.637	396.909	-	-	396.909	297
Mall of İstanbul otel, kongre merkezi ve ofisler	97.766	87.582	(339.922)	(252.340)	-	-	(252.340)	7.015
Zafer Plaza AVM	231.758	184.272	222.365	406.637	-	-	406.637	-
Torun Center	462.987	390.767	(486.108)	(95.341)	-	-	(95.341)	29.428
5. Levent çarşı	33.454	28.688	(29.859)	(1.171)	-	-	(1.171)	302
Torium Yurtlar	21.630	21.081	(91.596)	(70.515)	-	-	(70.515)	-
Korupark bağımsız bölümler	2.470	(5.128)	(2.836)	(7.965)	-	-	(7.965)	-
Mall of İstanbul konut ve Ofisler	3.251	701	7.407	8.108	-	-	8.108	-
Ara toplam	6.284.270	4.695.890	2.900.872	7.596.761	-	-	7.596.761	187.415
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	149.353	67.128	-	67.128	-	-	67.128	-
Korupark 3. Etap Konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 2.Etap High Residence	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul Flat Office	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Levent Projesi	252.296	73.476	-	73.476	-	-	73.476	-
Ara toplam	401.649	140.604	-	140.604	-	-	140.604	-
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi 2.Etap	-	-	-	-	-	-	-	429.081
Paşabahçe projesi	-	-	(1.035.743)	(1.035.743)	-	-	(1.035.743)	114.242
Karaköy Otel	-	-	(156.669)	(156.669)	-	-	(156.669)	3.133
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	90.496	90.496	-	-	90.496	-
Kayabaşı arsası	-	-	14.429	14.429	-	-	14.429	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	(18.825)	(18.825)	-	-	(18.825)	-
İştirakler								
Ankamall ve								
Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	112.950	-	112.950	-
Netsel	-	-	-	-	151.028	-	151.028	-
TTA	-	-	-	-	42.723	-	42.723	-
Dağıtılmamış	(496)	(500)	2	(237.459)		1.336.454	1.098.995	-
Toplam	6.685.423	4.835.994	1.794.562	6.393.594	387.620	1.336.454	8.117.668	733.871

(*) 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.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Eylül 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 artış/azalış, net (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
30 Eylül 2024								
Kiralık ofis ve								
Alışveriş merkezleri								
Mall of İstanbul AVM	2.533.703	1.992.635	450.229	2.433.491	-	-	2.433.491	71.784
Korupark AVM	1.098.585	875.086	266.603	1.140.509	-	-	1.140.509	13.132
Torun Tower	262.738	262.437	-	(4.908.100)	-	-	(4.908.100)	3
Torium AVM	524.173	276.950	419.793	696.726	-	-	696.726	30.715
Mall of Antalya	548.024	401.892	191.963	593.855	-	-	593.855	13.777
Antalya Deepo AVM	382.011	293.051	54.351	347.402	-	-	347.402	41.548
Mall of İstanbul otel, kongre merkezi ve ofisler	111.804	99.539	(645.190)	(545.714)	-	-	(545.714)	12.266
Zafer Plaza AVM	219.601	186.173	474.445	660.618	-	-	660.618	-
Torun Center	248.827	231.965	(2.387.840)	(2.179.410)	-	-	(2.179.410)	35.688
5. Levent çarşı	26.604	23.500	(142.401)	(140.728)	-	-	(140.728)	-
Torium Yurtlar	19.374	19.380	(88.755)	(69.376)	-	-	(69.376)	-
Korupark bağımsız bölümler	1.550	986	(29.090)	(28.104)	-	-	(28.104)	-
Mall of İstanbul konut ve Ofisler	3.747	2.342	(33.669)	(31.327)	-	-	(31.327)	1.654
Ara toplam	5.980.741	4.665.936	(1.469.560)	(2.030.156)	-	-	(2.030.156)	220.567
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	215.138	132.590	-	391.770	-	-	391.770	-
Korupark 3. Etap Konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 2.Etap High Residence	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul Flat Office	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Levent Projesi	26.960	11.527	-	11.527	-	-	11.527	-
Ara toplam	242.098	144.117	-	403.297	-	-	403.297	-
İnşa aşamasında olan projeler								
5. Levent Projesi 2.Etap	-	-	-	-	-	-	-	1.407.729
Paşabahçe projesi	-	-	(280.663)	(280.663)	-	-	(280.663)	45.743
Karaköy Otel	-	-	(189.433)	(189.433)	-	-	(189.433)	2.092
Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	9.913	9.913	-	-	9.913	-
Kayabaşı arsası	-	-	(94.953)	(94.953)	-	-	(94.953)	-
Mall of İstanbul 3. Etap	-	-	(47.826)	(47.826)	-	-	(47.826)	-
İştirakler								
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	220.287	-	220.287	-
Netsel	-	-	-	-	105.574	-	105.574	-
TTA	-	-	-	-	31.372	-	31.372	-
Dağıtılmamış	8	(216.540)	-	(410.301)	-	130.162	(280.140)	-
Toplam	6.222.847	4.593.514	(2.072.520)	(2.640.122)	357.233	130.162	(2.152.728)	1.676.132

(*) 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.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kasa	4	3
Banka	12.184.434	12.107.903
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>2.795.178</i>	<i>330.999</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>9.389.256</i>	<i>11.776.904</i>
Diğer hazır değerler	49	9.972
	12.184.487	12.117.878

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Nakit benzerleri	12.184.487	12.117.878
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(241.477)	(281.429)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	11.943.010	11.836.449

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
30 güne kadar	9.389.256	11.776.904
30 - 90 gün arası	-	-
	9.389.256	11.776.904

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

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	15.713	593.411	2.535	112.179
Avro	3.676	149.601	1.547	71.283
		743.012		183.462

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
ABD Doları	3,50%	2,50%
Avro	2,50%	1,50%
Türk Lirası	43,43%	50,12%

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	-	120.348
<i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i>	-	120.348
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	523.151	973.838
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	523.151	973.838
Banka kredileri	225.031	1.417.569
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	225.031	1.417.569
Toplam finansal borçlanmalar	748.182	2.511.755

Banka kredileri

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli banka kredileri	-	120.348
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	523.151	973.838
Uzun vadeli banka kredileri	225.031	1.417.569
Toplam borçlar	748.182	2.511.755

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE
AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

30 Eylül 2025	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	40,03	TL	-	-
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	56,31	TL	523.151	523.151
Uzun vadeli banka kredileri	56,92	TL	225.031	225.031
Toplam banka kredileri				748.182

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

31 Aralık 2024	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	40,03	TL	120.348	120.348
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	56,31	TL	973.838	973.838
Uzun vadeli banka kredileri	56,92	TL	1.417.569	1.417.569
Toplam banka kredileri				2.511.755

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

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
2026	75.011	973.839
2027 ve sonrası	150.020	443.730
	225.031	1.417.569
	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	2.511.755	6.599.892
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(828.641)	(2.265.746)
Parasal kayıp /kazanç	(389.586)	(1.473.869)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	(545.346)	(201.487)
30 Eylül itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	748.182	2.658.790

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	195.954	216.353
Gelecek aylara ait giderler	74.782	115.584
	270.736	331.937

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek yıllara ait giderler	3.175	7.286
Verilen sipariş avansları	1.123	5.016
	4.298	12.302

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	5.325.494	3.348.822
Ertelenmiş gelirler	127.665	100.429
	5.453.159	3.449.251

(*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütleridir.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Gelecek yıllara ait gelirler	280	280
	280	280

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri (*)	304.714	402.309
Ticari alacaklar	762.202	812.456
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 19)	27.825	41.442
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı	(25.464)	(28.492)
	1.069.277	1.227.715

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alacak senetleri (*)	71.631	62.277
	71.631	62.277

(*) 30 Eylül 2025 itibari ile alacak senetlerini 5. Levent 2. Etap projesine ait henüz teslimi yapılmamış olan dairelerin satışları oluşturmaktadır.

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Ocak 30 Eylül 2024
Dönem başı	(28.492)	(41.790)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(7.641)	-
Konusu kalmayan karşılıklar	4.353	411
Parasal kayıp / kazanç	6.316	10.947
Dönem sonu	(25.464)	(30.432)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
3 - 6 ay arası	(6.976)	-
6 aydan daha uzun	(18.488)	(28.492)
	(25.464)	(28.492)

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Satıcılar	81.936	226.005
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 19)	121.668	120.355
	203.604	346.360

30 Eylül 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	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 19)	97.223	85.781
	97.223	85.781

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2025
Alışveriş Merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	36.750.868	109.092	-	-	1.767.336	38.627.296
Bursa Korupark AVM	15.746.807	16.555	-	-	712.866	16.476.228
Torun Center	13.703.112	29.428	-	-	(486.108)	13.246.432
Torium AVM	4.170.658	21.513	(9.279)	-	369.644	4.552.536
Antalya Deepo AVM	5.201.941	297	-	-	123.637	5.325.875
Mall of Antalya	7.053.407	3.212	-	-	647.938	7.704.557
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi - 2	7.121.892	7.015	-	-	(339.922)	6.788.985
Bursa Zafer Plaza AVM	2.149.612	-	-	-	222.365	2.371.977
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	317.031	-	-	-	7.407	324.438
Korupark bağımsız bölümler	221.341	-	-	-	(2.836)	218.505
5. Levent çarşı	887.865	302	-	-	(29.859)	858.308
Torium Yurt 1	277.075	-	-	-	(69.698)	207.377
Torium Yurt 2	342.800	-	-	-	(21.898)	320.902
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi	7.834.456	114.242	-	-	(1.035.743)	6.912.955
Karaköy otel	2.027.068	3.133	-	-	(156.669)	1.873.532
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	775.978	-	-	-	90.496	866.474
Kayabaşı arsa	1.114.612	-	-	-	14.429	1.129.041
Mall of İstanbul 3. Etap	483.136	-	-	-	(18.823)	464.313
	106.179.659	304.789	(9.279)	-	1.794.562	108.269.731

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar(*)	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Eylül 2024
Alışveriş merkezleri ve ofisler						
Mall of İstanbul AVM	32.596.865	71.784	(2.101)	-	450.229	33.116.777
Torun Tower	22.455.618	3	(22.455.621)	-	-	-
Bursa Korupark AVM	13.880.832	13.132	-	-	266.603	14.160.567
Torun Center	15.874.000	35.688	(296.659)	-	(2.387.840)	13.225.189
Torium AVM	3.984.061	30.715	(19)	-	419.793	4.434.550
Antalya Deepo AVM	5.161.171	41.547	(1.157)	-	54.351	5.255.912
Mall of Antalya	6.401.662	13.777	(14)	-	191.963	6.607.388
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi - 2	6.740.292	12.266	-	-	(645.190)	6.107.368
Bursa Zafer Plaza AVM	1.703.187	-	-	-	474.445	2.177.632
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	352.843	1.654	-	-	(33.669)	320.828
Korupark bağımsız bölümler	234.046	-	-	-	(29.090)	204.956
5. Levent çarşı	1.025.216	-	-	-	(142.400)	882.816
Torium Yurt 1	194.676	-	-	-	(35.119)	159.557
Torium Yurt 2	294.640	-	-	-	(53.636)	241.004
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Paşabahçe arazisi	7.357.112	45.743	-	-	(280.663)	7.122.192
Karaköy otel	2.150.488	2.093	-	-	(189.433)	1.963.148
Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller						
Antalya Kepez Arsalar	779.310	-	-	-	9.913	789.223
Kayabaşı arsa	1.286.435	-	-	-	(94.953)	1.191.482
Mall of İstanbul 3. Etap	494.321	-	-	-	(47.826)	446.495
	122.966.775	268.402	(22.755.571)	-	(2.072.522)	98.407.084

(*) Şirket, 19 Nisan 2024 tarihinde imzalamış olduğu yatırım amaçlı gayrimenkul satış sözleşmesi ile Torun Tower projesini 12.171.414 TL (nominal tutar ile 11.584.751 TL) karşılığında satmıştır. Söz konusu gayrimenkulün 30 Eylül 2025 tarihi alım gücüne göre ifade edilen makul değeri 22.455.621 TL'dir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkul satış işlemi neticesinde, esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde 8.716.682 TL zarar muhasebeleştirmiştir.

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

	30 Eylül 2025 Orijinal Tutar	31 Aralık 2024 Orijinal Tutar	Döviz cinsi	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Mall of Antalya	130.000	130.000	Avro	6.337.656	6.324.227
Mall of İstanbul	1.500.000	2.716.406	TL	1.500.000	2.716.406
Bursa Korupark AVM	1.500.000	2.716.406	TL	1.500.000	2.716.406
				9.337.656	11.757.039

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 10 – STOKLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Konutlar ve ofis projeleri (Kısa vadeli)		
- Torun Center projesi (1)	76.956	76.956
- 5.Levent projesi 2.Etap (6)	4.144.533	3.984.256
- Mall of İstanbul 2.etap (High Residence) (2)	1.084.770	1.084.770
- 5.Levent projesi (3)	46.705	46.705
- Mall of İstanbul projesi (4)	408	408
- Torium (5)	7.520	7.520
- Korupark 3. etap	2.804.881	2.482.815
	8.165.773	7.683.430

- (1) Torun Center Projesinde 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla geriye 45.370,59 m²'lik 270 adet konut, 885 m²'lik 7 adet işyeri stoğu kalmıştır.
- (2) Mall Of İstanbul II.Etap projesinde 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla geriye 5.081,33 m²'lik 34 adet rezidans stoğu kalmıştır.
- (3) 5.Levent projesinde 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla geriye 1.107 m²'lik 8 adet konut stoğu kalmıştır.
- (4) Mall Of İstanbul projesinde 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla geriye 116 m²'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.
- (5) Torium Evleri projesinde 30 Eylül 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, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 178.143,13 m²'lik 463 adet konut, 3.325,68 m²'lik 20 adet işyeri stoğu kalmıştır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 11- FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İtfa edilmiş maliyetle ölçülen	6.011.233	6.762.881
	6.011.233	6.762.881

Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İtfa edilmiş maliyetle ölçülen	9.034.529	6.385.686
	9.034.529	6.385.686

a) İtfa edilmiş maliyetle ölçülen

Borçlanma senetleri:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Eurobond	3.523.252	2.581.371
Fon	2.487.981	4.181.510
	6.011.233	6.762.881

NOT 12 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

Alınan teminatlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Teminat mektupları	757.471	592.242
Teminat senetleri	849.611	882.570
Teminat çekleri	7.333	10.108
Toplam	1.614.415	1.484.920

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Sirket tarafından verilen

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	112.984	108.024
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	112.984	108.024

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
Avro	130.000	6.337.656	130.000	4.775.706
TL	-	3.000.000	-	3.762.888
		9.337.656		8.538.594

30 Eylül 2025 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 9.324.227 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 8.275.924 TL) (Not 9). Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, Mall of İstanbul AVM, Mall of Antalya ve Antalya Deepo AVM'ye ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 13 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket, 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.

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

Şirket, 500.004 TL olan çıkarılmış sermayesinin 1.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve tamamı Olağanüstü Yedeklerden karşılanmak üzere 22 Aralık 2017 tarihinde 499.996 TL bedelsiz sermaye artırımını yaparak 1.000.000 TL'ye yükseltmiştir.

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	(%)	A Grubu (bin adet)	B Gubu (bin adet)	C Gubu (bin adet)	30 Eylül 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		2.810.780	2.678.178	7.854.467	13.343.425	13.343.425
Düzeltilmiş sermaye		3.011.250	2.878.648	8.453.527	14.343.425	14.343.425

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.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 14 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYET

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Kira gelirleri	5.217.820	1.782.969	4.937.198	1.650.529
Ortak alan gelirleri	1.066.451	375.253	1.043.543	396.066
Konut ve ofis satış gelirleri	401.146	330.139	242.098	111.105
Diğer	6	-	8	8
Satış gelirleri	6.685.423	2.488.361	6.222.847	2.157.708
Ortak alan giderleri	(1.459.236)	(563.904)	(1.199.029)	(474.501)
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(261.044)	(219.369)	(97.980)	(25.014)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(129.149)	(46.149)	(115.777)	(43.694)
Diğer	-	-	(216.547)	(65.702)
Satışların maliyeti	(1.849.429)	(829.422)	(1.629.333)	(608.911)
Brüt kar	4.835.994	1.658.939	4.593.514	1.548.797

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden ve Torun Tower ofis binasından elde edilen 4 aylık kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in faal alışveriş merkezleri, Mall of İstanbul, Ankara Ankamall, Bursa Korupark, Bursa Zafer Plaza, Antalya Deepo, Mall of Antalya, İstanbul Torium ve Samsun Bulvar AVM'dir. Bulvar Samsun AVM Temmuz 2012 tarihinden itibaren faaliyete geçmiştir. Ankamall, Şirket'in iştiraklerinden Yeni Gimat'a; Samsun Bulvar AVM, Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıklarından TTA'ya aittir. Mall of İstanbul, İstanbul Torium, Bursa Korupark ve Antalya Deepo'nun işletmesi ilişkili şirketlerden Torun AVM Yatırım ve Yönetim A.Ş. ("Torun AVM"), Bursa Zafer Plaza'nın işletmesi Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(84.248)	(28.232)	(67.475)	(22.104)
Taşınmaz giderleri	(69.529)	(26.075)	(58.561)	(26.450)
Vergi, resim ve harçlar	(27.807)	111	(39.190)	(1.401)
Amortisman giderleri	(13.969)	(4.199)	(16.085)	(5.955)
Bağışlar	(12.536)	(183)	(2.743)	(2.743)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(12.515)	(2.614)	(9.948)	(3.871)
Danışmanlık giderleri	(10.448)	(2.077)	(10.893)	(6.231)
Dava ve şüpheli alacak karşılık giderleri	(744)	(236)	(8.949)	(534)
Diğer	(6.645)	(2.585)	(6.391)	(795)
	(238.441)	(66.090)	(220.235)	(70.084)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri				
Reklam ve tanıtım giderleri	(37.512)	(20.460)	(29.387)	(13.181)
Personel giderleri	(14.419)	(4.989)	(17.236)	(5.492)
Amortisman giderleri	(4.503)	(2.061)	(5.185)	(2.653)
Danışmanlık giderleri	(30)	(3)	(2.239)	(1.199)
Diğer	(2.770)	(662)	(3.395)	-
	(59.234)	(28.175)	(57.442)	(22.525)

NOT 16 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER)

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış azalış, net (Not 9)	1.794.562	-	-	-
Kur farkı gelirleri	54.803	10.496	63.356	19.309
Konusu kalmayan karşılıklar	4.353	4.281	411	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı	-	-	282.081	282.081
Diğer	115.044	105.117	26.967	7.202
	1.968.762	119.894	372.815	308.592

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Karşılık giderleri	(40.868)	(1.439)	-	-
Kur farkı gideri	(37.484)	(2.322)	(46.652)	(9.508)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış zararı (*)	-	-	(4.807.668)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış azalış, net (Not 9)	-	-	(2.072.522)	-
Diğer (**)	(35.135)	-	(401.932)	(8.060)
	(113.487)	(3.761)	(7.328.774)	(17.568)

(*) Sabit kıymet satış zararının tamamı Nisan 2024 tarihinde satışı gerçekleşen Torun Tower projesine aittir.

(**) Diğer giderlerin 291.734 TL tutarındaki kısmı Torun Tower tapu harcı bedelidir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 17 - FİNANSAL GELİRLER/(GİDERLER)

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Finansman gelirleri				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	5.080.978	1.713.261	4.109.281	1.855.259
Kambiyo karları	2.437.593	622.983	888.607	477.672
	7.518.571	2.336.244	4.997.888	2.332.931
Finansman giderleri				
Faiz giderleri	(585.288)	(103.657)	(792.826)	(225.887)
Kambiyo zararları	-	-	(7.033)	(2.466)
	(585.288)	(103.657)	(799.859)	(228.353)

Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)'na İlişkin Açıklamalar

1 Ocak – 30 Eylül 2025 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2024 dönemine ait parasal kazanç ve kayıpların detayı aşağıdaki gibidir:

Parasal olmayan kalemler	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024
Finansal durum tablosu kalemleri		
Stoklar	608.748	929.285
Peşin Ödenmiş Giderler	32.935	38.612
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	8.186	5.514
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	515.300	1.027.363
Bağlı Ortaklıklar	960	799
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7.699.655	8.054.197
Ertelenmiş gelirler	(716.203)	(3.170.510)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(2.914.071)	-
Ödenmiş Sermaye	(254.296)	(477.997)
Geri Ödenmiş Paylar (-)	1.446	2.718
Paylara İlişkin Primler	(6.553)	(12.318)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-	-
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	(23.632.678)	(32.122.807)
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(529.317)	(755.387)
Satışların maliyeti (-)	288.857	377.911
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	32.689	8.777
Genel yönetim giderleri (-)	7.255	36.250
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	13.836.901	16.412.073
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	44.108	5.955.210
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	(25.306)	(32.011)
Finansman gelirleri	(646.073)	(434.533)
Finansman giderleri (-)	50.628	88.986
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(5.596.829)	(4.067.868)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 18 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Hissedarlara ait net (zarar)/ kar	6.642.586	2.003.358	(2.152.726)	2.924.352
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Hisse başına (kayıp)/kazanç (Tam TL)	6,64	2,00	(2,15)	2,92

NOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	10.076	17.518
Trn Otel	17.749	23.924
	27.825	41.442

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Torun AVM (*)	116.501	114.831
Mehmet Torun	97.223	85.781
Torun Center	2.770	5.524
Torunlar Gıda	2.397	-
	218.891	206.136

(*) Torun AVM, Şirket’in 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
İlişkili taraflara yapılan satışlar				
Torun AVM	229.293	85.031	229.374	83.793
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	230.526	71.716	216.945	68.047
Trn Otel	119.707	52.074	144.560	52.996
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş.	12.044	2.299	28.620	2.501
Diğer	2.041	420	1.428	8
Toplam	593.611	211.540	620.927	207.345

Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş., Şirket'in sahip olduğu Zafer Plaza AVM'nin işletmeciliğini yapmaktadır. Zafer Plaza AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, Torunlar GYO 30 Eylül 2025 dönemi için 213.000 TL kira geliri elde etmiştir.

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
İlişkili taraflardan yapılan alımlar				
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş.	808.663	281.695	117.557	29.323
Torun AVM	890.091	290.074	547.000	142.169
Trn Otel	6.683	700	7.663	121
Torunlar Gıda	11.470	3.352	11.713	1.725
Diğer	5.672	1.812	3.116	527
Toplam	1.722.579	577.633	687.049	173.865

NOT 20 - ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Ücret ve primler	8.582	2.098	18.942	11.942

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 21 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.

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi	(15.600.058)	-
Geçmiş yıl karlarıyla ilişkilendirilen	-	(14.752.326)
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(1.031.375)	(847.731)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(16.631.433)	(15.600.057)

Kayıtlara alınan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü

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

	Toplam Geçici farklar 30 Eylül 2025	Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü 30 Eylül 2025	Toplam Geçici farklar 31 Aralık 2024	Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	108.269.731	(32.480.919)	106.179.659	(31.853.897)
Ticari alacaklar	(10.555)	3.167	(13.239)	3.972
Verilen avanslar	(163.041)	48.912	2.399	(720)
Kullanılmamış izin karşılığı	(3.031)	909	(3.200)	960
Ertelenmiş gelirler	241.532	(72.460)	(3.408)	1.022
Dava karşılıkları	(50.985)	15.295	(63.950)	19.184
Kıdem tazminatı karşılığı	(6.645)	1.994	(5.614)	1.685
Stoklar	(4.508.908)	1.352.672	(6.871.452)	2.061.435
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(48.329.989)	14.498.997	(47.221.002)	14.166.302
		(16.631.433)		(15.600.057)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Yabancı para pozisyonu

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

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar	15.670.497	13.379.687
Yükümlülükler	(401.433)	(641.718)
Net pozisyonu	15.269.064	bilanço 12.737.969

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları	Sterlin
1. Ticari alacaklar	137.566	203	3.077	-
2.a Parasal finansal varlıklar	15.507.301	46.698	318.941	-
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	25.630	79	525	-
4. Dönen varlıklar	15.670.497	46.980	322.543	-
5. Ticari alacaklar	-	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-	-
9. Tüm varlıklar	15.670.497	46.980	322.543	-
10. Ticari borçlar	(42.344)	(219)	(768)	-
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	(42.344)	(219)	(768)	-
14. Ticari borçlar	-	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	(359.089)	(885)	(7.653)	-
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	(359.089)	(885)	(7.653)	-
18. Toplam yükümlülükler	(401.433)	(1.104)	(8.421)	-
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)	15.269.064	45.876	314.122	-
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	15.269.064	45.876	314.122	-
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
25. İhracat	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

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

31 Aralık 2024	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları	Sterlin
1. Ticari alacaklar	212.149	342	4.438	-
2.a Parasal finansal varlıklar	13.148.411	44.570	250.717	-
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	19.127	78	351	-
4. Dönen varlıklar	13.379.687	44.990	255.506	-
5. Ticari alacaklar	-	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-	-
9. Tüm varlıklar	13.379.687	44.990	255.506	-
10. Ticari borçlar	(171.107)	(526)	(3.312)	-
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	(171.107)	(526)	(3.312)	-
14. Ticari borçlar	-	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	(470.611)	(526)	(10.068)	-
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	(470.611)	(526)	(10.068)	-
18. Toplam yükümlülükler	(641.718)	(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. (9-18+19)	12.737.969	43.938	242.126	32
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	12.737.969	43.938	242.126	32
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
25. İhracat	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

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

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

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

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Eylül 2025				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.303.708	(1.303.708)	1.303.708	(1.303.708)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	1.303.708	(1.303.708)	1.303.708	(1.303.708)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde Avro net varlık / yükümlülüğü	223.198	(223.198)	223.198	(223.198)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	223.198	(223.198)	223.198	(223.198)
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2024				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.071.348	(1.071.348)	1.071.348	(1.071.348)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	1.071.348	(1.071.348)	1.071.348	(1.071.348)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde Avro net varlık / yükümlülüğü	202.449	(202.449)	202.449	(202.449)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	202.449	(202.449)	202.449	(202.449)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	30 Eylül 2025 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	17.107.511	91.162.220

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	31 Aralık 2024 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	17.503.075	88.676.584

NOT 24 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 25- EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	27.230.249	25.266.445
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım fonu katılma payları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)		
B İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	116.435.504	113.863.089
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	3.575.929	3.704.635
Diğer Varlıklar		-	-
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	1.839.082	1.924.582
E Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	149.080.764	144.758.751
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	748.182	2.511.755
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)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	39
Diğer Kaynaklar		125.325.039	122.527.761
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	23.007.543	19.719.196
		149.080.764	144.758.751

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme		
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)		
A1 Gayrimenkul ödemeleri için Tutulan Kısımları		12.184.487	12.117.878
A2 Mevuat /Katılma hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	12.184.487	12.117.878
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler,	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)		
B1 gayrimenkule Dayalı Haklar		-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeciler Şirkette iştirak	Md.28/1/(a)	-	-
j Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	105.097	108.024
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)		
K Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları		-	-
L yatırımlarının toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	8.145.898	8.213.974

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2025 alım gücü ile gösterilmiştir.)

NOT 25 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Azami/Asgari Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler,	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkule dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım fonu katılma payları	III-48.1a sayılı Tebliğ,	86,28%	87,03%	>%50
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	12,49%	11,64%	<%50
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,		%0,00	%0,00	<%49
4 Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)			
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	%0,00	%0,00	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	0,68%	2,14%	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%0,00	%0,00	<%10
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları				
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (*)	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	5,46%	5,67%	<%10

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yeni Gimat	14,83	3.120.442	3.196.618
TTA	40,00	229.020	210.872
Netsel	44,60	311.051	295.701
TRN	99,99	1.444	1.444
		3.661.957	3.704.635

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

.....