

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU ..	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR	6-46

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

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 30 Eylül 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		28.168.526	28.385.030
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	12.219.965	12.148.648
Finansal Yatırımlar	11	6.011.233	6.762.881
Ticari Alacaklar		1.098.399	1.212.467
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8,20	10.076	17.517
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	1.088.323	1.194.950
Diğer Alacaklar		12.151	14.860
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		12.151	14.860
Stoklar	10	8.172.109	7.691.001
Peşin Ödenmiş Giderler	7	272.918	333.018
Diğer Dönen Varlıklar		381.751	222.155
Duran Varlıklar		120.338.095	116.399.651
Finansal yatırımlar	11	9.034.529	6.385.686
Ticari Alacaklar		71.631	62.278
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	71.631	62.278
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	3.660.513	3.703.191
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	103.009.154	100.932.940
Maddi Duran Varlıklar	13	4.547.027	5.289.576
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		10.683	4.027
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		10.683	4.027
Peşin Ödenmiş Giderler	7	4.558	21.953
Toplam Varlıklar		148.506.621	144.784.681

1 Ocak – 30 Eylül 2025 hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolar 2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır

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

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

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

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 30 Eylül 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		6.899.085	5.175.706
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	-	120.348
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	523.151	973.838
Ticari Borçlar		225.917	365.695
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8,20	121.710	120.409
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	8	104.207	245.286
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		21.493	19.567
Diğer Borçlar		56.115	58.619
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		-	38
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		56.115	58.581
Ertelenmiş Gelirler	7	5.515.250	3.466.846
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		358.207	573
Kısa Vadeli Karşılıklar		51.708	63.951
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		147.244	106.269
Uzun Vadeli Yükümlülükler		17.281.788	17.643.054
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	225.031	1.417.569
Ticari Borçlar		97.223	85.782
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8,20	97.223	85.782
Ertelenmiş Gelirler	7	280	280
Uzun Vadeli Karşılıklar		6.645	5.614
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		6.645	5.614
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	22	16.952.609	16.133.809
ÖZKAYNAKLAR		124.325.748	121.965.921
Ödenmiş Sermaye	14	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	14	13.343.425	13.343.425
Geri Alınmış Paylar		(59.708)	(59.708)
Paylara İlişkin Primler		461.881	461.881
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir		749.407	1.245.419
- <i>Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları</i>		749.407	1.245.419
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.011.422	1.635.438
Geçmiş Yıllar Karları		100.118.174	93.538.216
Dönem Net Karı		6.701.147	10.801.250
TOPLAM KAYNAKLAR		148.506.621	144.784.681

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot referansı	Bağımsız Denetimden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2024
Hasılat	15	6.929.506	2.571.761	6.436.721	2.230.998
Satışların Maliyeti (-)	15	(2.032.190)	(890.473)	(1.804.100)	(672.729)
BRÜT KAR		4.897.316	1.681.288	4.632.621	1.558.269
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(304.660)	(89.578)	(324.662)	(89.423)
Pazarlama Giderleri (-)	16	(73.429)	(29.866)	(72.309)	(35.516)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	1.970.614	153.404	375.252	308.908
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	17	(122.813)	(10.507)	(6.793.469)	(17.569)
ESAS FAALİYET KARI		6.367.028	1.704.741	(2.182.567)	1.724.669
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen					
Yatırımların Karlarından Paylar	3	387.620	150.029	357.233	212.609
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ					
ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)		6.754.648	1.854.770	(1.825.334)	1.937.278
Finanman Gelirleri	18	7.522.287	2.336.127	4.998.639	2.333.384
Finansman Giderleri (-)	18	(589.188)	(103.067)	(803.766)	(229.255)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	18	(5.597.536)	(1.635.472)	(4.072.049)	(1.142.991)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		8.090.211	2.452.358	(1.702.510)	2.898.416
Dönem Vergi Gideri	22	(357.689)	(125.668)	(480)	(55)
Ertelenmiş Vergi Gideri	22	(1.031.375)	(212.684)	-	-
DÖNEM NET KARI/(ZARARI)		6.701.147	2.114.006	(1.702.990)	2.898.361
Sürdürülen Faaliyetlerden					
Pay Başına Kazanç/(Kayb)	19	6,70	2,11	(1,70)	2,90
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme azalışları		(708.588)	-	-	-
- Vergi etkisi		212.576	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(496.012)	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		6.205.135	2.114.006	(1.702.990)	2.898.361

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLER İNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler								
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar (-)	Paylara İlişkin Primler	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Özkaynaklar
1 Ocak 2024									
itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	13.343.425	(52.393)	405.295	1.900.538	952.655	78.917.104	20.084.255	116.550.879
Transfer	-	-	-	-	-	-	20.084.255	(20.084.255)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	2.114.006	2.114.006
30 Eylül 2024									
itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	13.343.425	(52.393)	405.295	1.900.538	952.655	99.001.359	2.114.006	118.664.885
1 Ocak 2025									
itibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	13.343.425	(59.708)	461.881	1.245.419	1.635.438	93.538.216	10.801.250	121.965.921
Transfer	-	-	-	-	-	375.984	10.801.250	(10.801.250)	375.984
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	(4.221.292)	-	(4.221.292)
Toplam kapsamlı gelir (*)	-	-	-	-	(496.012)	-	-	6.701.147	6.205.135
30 Eylül 2025									
itibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	13.343.425	(59.708)	461.881	749.407	2.011.422	100.118.174	6.701.147	124.325.748

(*) 29 Mayıs 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar neticesinde 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait 4.221.292 TL kar payı dağıtılmıştır.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		3.199.416	(6.008.213)
Dönem Karı / (Zararı)		6.701.147	(1.702.990)
Dönem Net Karı Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		56.598	5.905.661
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	43.332	23.331
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		3.230	9.324
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler	8	3.062	(72)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(4.491.790)	(3.317.205)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer düşüklüğü/(iptali) ile ilgili düzeltmeler	17	(1.794.562)	1.532.217
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	17	-	4.525.588
Vergi geliri/(gideri) ile ilgili düzeltmeler		1.389.064	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(387.620)	(357.233)
Parasal kayıp kazanç		5.291.882	3.489.711
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(3.558.329)	(10.210.884)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(171.868)	756.727
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		73	8.210
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(4.998.180)	(10.853.348)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(554.924)	(1.396.299)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(62.021)	(731.929)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(39.769)	(221.867)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		10.275	6.385
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)		2.017.710	2.236.367
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		240.375	(15.130)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		3.199.416	(6.008.213)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		139.872	18.212.505
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(8.774)	(4.678)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(290.931)	(256.136)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		9.279	18.226.690
İştiraklerden temettü geliri	3	430.298	246.629
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.103.489)	(3.133.512)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(828.641)	(2.265.746)
Ödenen faiz		(1.134.534)	(994.313)
Alınan faiz		5.080.978	4.110.032
Ödenen temettüleri		(4.221.292)	(3.983.485)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış	5	2.235.799	9.070.780
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		(2.405.959)	(1.009.879)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	12.148.648	3.826.026
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	11.978.488	11.886.927

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Torunlar GYO" veya "Şirket") ve bağlı ortaklığı TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. ("TRN") ile birlikte bundan sonra "Grup" olarak anılacaktır. Şirket, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 192'dir (31 Aralık 2024: 202) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir.

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

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

Torunlar GYO A.Ş. 12 Mart 2018 tarihi itibarıyla TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin ("TRN") hisselerinin %100'ünü satın almıştır. Bu sebeple 31 Mart 2018 tarihinden itibaren finansal tablolar konsolide olarak hazırlanmıştır. TRN'nin esas faaliyet alanı ve Grup'un iştirak oranları aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyette bulunduğ u ülke	Faaliyet alanı	30 Eylül 2025 İştirak oranı %	31 Aralık 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 aynı 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 Grup'un dahil olduğu ortak girişim grubu kazanmış olup, söz konusu iş ile alakalı olarak, 7 Ocak 2010 tarihinde TTA Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş. unvanıyla kurulmuştur.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

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

Bağlı ortaklık

TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.

Grup, 12 Mart 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. Grup, TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.'yi konsolide finansal tablolara %100 oranında konsolide etmiştir.

İştirakler

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

İştirak	Faaliyet konusu
Yeni Gimat GYO A.Ş. ("Yeni Gimat")	Ankamall AVM ve CP Hotel mülk sahibi
Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. ("Netsel")	Marmaris Marina işletmesi

Yeni Gimat

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

Netsel

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

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

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

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

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 konsolide 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. Grup bu nedenle, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli konsolide 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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, konsolide 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:

a) 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.

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

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- Türk Lirası cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide 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 2 ve TMS 40 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 Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları hesabına kaydedilmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

i. Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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

ii. Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

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

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Konsolide finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Grup'un 30 Eylül 2025 tarihli ara dönem özet konsolide 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 konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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 gerçekleşen yükümlülükler veya yapılan ödemeler iş ortaklığının adına yapılmadığı takdirde, artık ilerideki zararları kaydetmez.

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

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

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

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

İştirakler

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İştirakler (devamı)

Grup ile iştirakleri arasındaki işlemlerden doğan gerçekleşmemiş karlar ve zararlar Grup'un 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.

İşletmenin sürekliliği

Grup'un finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

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

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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 Grup'un 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;
 - 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 düzeltten 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.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

2.4 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):

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (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) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe 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.
 - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
 - UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

2.5 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.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE 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)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (Devamı)

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Grup, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır. Grup Yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

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

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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE 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)

2.6 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
			1 Ocak	1 Ocak
			30 Eylül 2025	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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE 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)

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

Grup'un iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları özkaynaktan pay alma yöntemiyle ara dönem özet konsolide 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 Grup'un finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Grup'un faaliyetlerini aşağıdaki tabloda belirtilen faaliyet kolunda takip etmektedir. Yönetim, kar veya zarar tablosunda finansman geliri/gideri öncesindeki faaliyet karına kadar bölümlerinin performansını takip edip değerlendirmektedir. Grup'un finansman faaliyetlerini oluşturan kredi ve mevduatların tamamı projeler ile eşlendirilemediği ve genellikle karma projeler ile ilgili oldukları için Yönetim finansman faaliyetlerini bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. Buna ek olarak Yönetim, toplam varlık ve yükümlülüklerini de bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE 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:

	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 2025								
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
Torun Tower	-	-	-	-	-	-	-	-
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	22.853	12.669	(339.922)	(327.253)	-	-	(327.253)	-
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 çarşısı	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	6.209.357	4.620.977	2.900.872	7.521.848	-	-	7.521.848	180.400
Turizm gelirleri								
Hilton otel	318.500	135.740	-	135.740	-	-	135.740	-
Ara toplam	6.527.857	4.756.717	2.900.872	7.657.588	-	-	7.657.588	180.400
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	149.353	67.128	-	67.128	-	-	67.128	-
Korupark 3. Etap Konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
MOI High Residence	-	-	-	-	-	-	-	-
MOI Yatay Ofis	-	-	-	-	-	-	-	-
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 Oteli	-	-	(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)	-	-	-	-	198.978	-	198.978	-
Netsel	-	-	-	-	151.028	-	151.028	-
TTA	-	-	-	-	37.614	-	37.614	-
Dağıtılmamış	-	(5)	2	(324.852)	1.335.563	-	1.010.711	-
Toplam	6.929.506	4.897.316	1.794.562	6.367.028	387.620	1.335.563	8.090.211	726.856

(*) 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE 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	13.197	932	(104.885)	(104.016)	-	-	(104.016)	-
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	(33.668)	(31.325)	-	-	(31.325)	1.654
Ara toplam	5.882.134	4.567.329	(929.255)	(1.588.458)	-	-	(1.588.458)	208.301
Turizm gelirleri								
Hilton otel	312.481	137.714	-	137.714	-	-	137.714	-
Ara toplam	6.194.615	4.705.043	(929.255)	(1.450.744)	-	-	(1.450.744)	208.301
Konut ve ofis projeleri								
Torun Center	215.138	132.590	-	391.770	-	-	391.770	-
Korupark 3. Etap Konutlar	-	-	-	-	-	-	-	-
MOİ High Residence	-	-	-	-	-	-	-	-
MOİ Yatay Ofis	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	(47.825)	(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	(216.539)	-	(532.158)	-	122.824	(409.334)	-
Toplam	6.436.721	4.632.621	(1.532.217)	(2.182.567)	357.233	122.824	(1.702.510)	1.663.865

(*) 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE 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	958	443
Banka	12.194.940	12.117.681
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>2.805.685</i>	<i>340.777</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>9.389.255</i>	<i>11.776.904</i>
Diğer hazır değerler	24.067	30.524
	12.219.965	12.148.648

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 ve nakit benzerleri	12.219.965	12.148.648
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(241.477)	(281.429)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	11.978.488	11.867.219

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
30 güne kadar	9.389.255	11.776.904
30 - 90 gün arası	-	-
	9.389.255	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	15.726	593.902	2.535	112.179
Avro	3.729	151.758	1.547	71.283
Sterlin	38	1.836	-	-
		747.496		183.462

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%

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

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

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.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

Grup'un finansal yükümlülüklerinin dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	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)	(1.473.868)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	(545.346)	(201.488)
30 Eylül itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	748.182	2.658.790

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE 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	195.973	216.666
Gelecek aylara ait giderler	76.945	116.352
	272.918	333.018
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	1.123	7.286
Gelecek yıllara ait giderler	3.434	14.667
	4.558	21.953
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	5.387.585	3.366.417
Ertelenmiş gelirler	127.665	100.429
	5.515.250	3.466.846
(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütleridir.		
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 (*)	351.631	410.170
Ticari alacaklar	762.202	812.806
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 20)	10.076	17.517
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı	(25.510)	(28.026)
	1.098.399	1.212.467

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE 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	62.278
	71.631	62.278

(*) 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	(28.026)	(41.872)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(3.062)	(72)
Konusu kalmayan karşılıklar	-	569
Parasal kayıp / kazanç	5.578	10.881
Dönem sonu	(25.510)	(30.494)

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	104.207	245.286
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 20)	121.710	120.409
	225.917	365.695

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 20)	97.223	85.782
	97.223	85.782

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE 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 (*)	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
Torun Tower	-	-	-	-	-
Bursa Korupark AVM	15.746.807	16.555	-	712.866	16.476.228
Torun Center	13.703.112	22.586	-	(486.108)	13.239.590
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	-	-	-	-	-
2. Etap Ofis ve Ticari Alan (**)	1.875.172	-	-	(339.922)	1.535.250
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	3.132	-	(156.669)	1.873.531
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	483.137	-	-	(18.823)	464.314
	100.932.940	290.931	(9.279)	1.794.562	103.009.154

(*) Grup, 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 22.455.618 TL'dir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkul satış işlemi neticesinde, esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde 9.370.815 TL zarar muhasebeleştirmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE 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	41.548	(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	1.026.798	-	-	-	(104.885)	921.913
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	-	-	-	(142.401)	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	2.092	-	-	(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	494.322	-	-	-	(47.825)	446.496
	117.253.282	256.136	(22.755.571)	-	(1.532.217)	93.221.630

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024			
	Orijinal Tutar	Orijinal Tutar	Döviz cinsi	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
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
Mall of Antalya	130.000	130.000	Avro	6.337.656	6.324.227
				9.337.656	11.757.039

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE 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)	4.144.533	3.984.256
- 5.Levent projesi 2.Etap (6)	2.804.881	2.482.816
- Mall of İstanbul 2.etap (High Residence) (2)	1.084.770	1.084.770
- 5.Levent projesi (3)	76.956	76.956
- Mall of İstanbul projesi (4)	46.705	46.705
- Torium Evleri (5)	7.520	7.520
- Korupark 3. etap	408	408
	8.165.773	7.683.431
Diğer stoklar		
- Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	6.336	7.570
Toplam stoklar	8.172.109	7.691.001

- (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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 11 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 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

Grup'un 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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar		
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 Grup'un geliştirmekte olduğu projeler için alt yüklenicilerden alınan teminat mektuplarından oluşmaktadır.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE 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")

Grup'un 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	105.097	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	-	-

105.097**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 9.337.656 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 8.538.594 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.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 13 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlar da gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	Girışler	Değer düşüklüğü	Çıkışlar (-)	Transfer	30 Eylül 2025
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	2.599	-	-	-	-	2.599
Otel binası	5.436.077	7.015	(708.588)	-	-	4.734.504
Tesis, makine ve cihazlar	3.224	-	-	-	-	3.224
Taşıtlar	21.742	-	-	-	-	21.742
Demirbaşlar	274.349	1.330	-	-	-	275.679
Maliyet Değeri	5.737.991	8.345	(708.588)	-	-	5.037.748
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	(687)	(13)	-	-	-	(700)
Otel binası	(189.359)	(24.426)	-	-	-	(213.785)
Tesis, makine ve cihazlar	(2.303)	(195)	-	-	-	(2.498)
Taşıtlar	(21.742)	-	-	-	-	(21.742)
Demirbaşlar	(234.324)	(17.672)	-	-	-	(251.996)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(448.415)	(42.306)	-	-	-	(490.721)
Net Defter Değeri	5.289.576					4.547.027

	1 Ocak 2024	Girışler	Değer düşüklüğü	Çıkışlar (-)	Transfer	30 Eylül 2024
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	2.280	-	-	-	-	2.280
Otel binası	5.095.791	73.434	-	-	-	5.169.225
Tesis, makine ve cihazlar	2.828	-	-	-	-	2.828
Taşıtlar	19.079	-	-	-	-	19.079
Demirbaşlar	236.269	22.429	-	-	-	258.698
Maliyet Değeri	5.356.247	95.863	-	-	-	5.452.110
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	(569)	(50)	-	-	-	(619)
Otel binası	(82.282)	(28.821)	-	-	-	(111.103)
Tesis, makine ve cihazlar	(1.780)	(2.261)	-	-	-	(4.041)
Taşıtlar	(19.013)	(38.092)	-	-	-	(57.105)
Demirbaşlar	(183.325)	(1.222)	-	-	-	(184.547)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(286.969)	(70.446)	-	-	-	(357.415)
Net Defter Değeri	5.069.278					5.094.695

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR(Devamı)

Grup, 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.

Grup'un 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		2.811.549	2.678.195	7.853.681	13.343.425	13.343.425
Düzeltilmiş sermaye		3.012.019	2.878.665	8.452.741	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 dağıtılabilir kar tutarını, Seri: XI. No: 29 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Kira gelirleri	5.142.906	1.743.269	4.838.599	1.612.555
Ortak alan gelirleri	1.066.451	375.253	1.043.543	396.066
Otel gelirleri	318.500	122.597	312.481	111.272
Konut ve ofis satış gelirleri	401.649	330.642	242.098	111.105
Satış gelirleri	6.929.506	2.571.761	6.436.721	2.230.998
Ortak alan giderleri	(1.459.236)	(563.904)	(1.199.029)	(474.501)
Otel maliyetleri	(182.760)	(61.050)	(174.767)	(63.817)
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(261.044)	(219.369)	(97.980)	(25.014)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(129.150)	(46.150)	(115.777)	(43.695)
Diğer	-	-	(216.547)	(65.702)
Satışların maliyeti	(2.032.190)	(890.473)	(1.804.100)	(672.729)
Brüt kar	4.897.316	1.681.288	4.632.621	1.558.269

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

Otel gelirleri, oda kiralamalarından elde edilen kazançlar, yiyecek ve içecek satışlarından gelen kazançlar ve otel içi müşterilere sağlanan diğer hizmetlerden elde edilen geliri ifade etmektedir.

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 16- 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
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(73.429)	(29.866)	(72.309)	(35.516)
Genel yönetim giderleri	(304.660)	(89.578)	(324.662)	(89.423)
	(378.089)	(119.444)	(396.971)	(124.939)

	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	(116.298)	(38.960)	(93.240)	(28.995)
Taşınmaz giderleri	(69.529)	(26.075)	(58.561)	(8.783)
Vergi, resim ve harçlar	(28.632)	(13)	(39.923)	(2.134)
Amortisman giderleri	(38.999)	(13.000)	(13.888)	(8.329)
Diğer	(51.202)	(11.530)	(119.050)	(41.182)
	(304.660)	(89.578)	(324.662)	(89.423)

	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	(38.844)	(21.393)	(31.316)	(15.109)
Personel giderleri	(23.337)	(8.132)	(24.616)	(12.872)
Amortisman giderleri	(4.333)	1.908	(9.443)	(2.920)
Diğer	(6.915)	(2.249)	(6.934)	(4.615)
	(73.429)	(29.866)	(72.309)	(35.516)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 17 - 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 gerimenkul değer artışı	1.794.562	2	-	-
Kur farkı gelirleri	54.803	10.496	63.356	19.309
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 7)	4.353	4.281	569	158
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri	-	-	282.081	282.081
Komisyon gelirleri	-	-	2.437	315
Diğer	116.896	138.625	26.809	7.045
	1.970.614	153.404	375.252	308.908

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Yatırım amaçlı gerimenkullerin satışından kaynaklanan değer kayıpları	-	-	(4.807.668)	(2)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı	-	-	(1.532.217)	-
Karşılık giderleri	(40.868)	(1.439)	-	-
Kur farkı gideri	(38.249)	(2.545)	(46.652)	(9.505)
Diğer	(43.696)	(6.523)	(406.932)	(8.062)
	(122.813)	(10.507)	(6.793.469)	(17.569)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 18 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	5.080.978	1.713.261	4.110.032	1.856.010
Kambiyo karları	2.441.309	622.866	888.607	477.374
	7.522.287	2.336.127	4.998.639	2.333.384
	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Finansal giderler				
Faiz giderleri	(589.188)	(103.067)	(792.827)	(225.887)
Kambiyo zararları	-	-	(10.939)	(3.368)
	(589.188)	(103.067)	(803.766)	(229.255)

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	(530.024)	(759.568)
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)	(5.597.536)	(4.072.049)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 19 - 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 dağıtılabilir 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	6.701.147	2.114.006	(1.702.990)	2.898.361
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)	6,70	2,11	(1,28)	2,90

NOT 20 - 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	17.517
	10.076	17.517
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	-
Torun Enerji	42	55
	218.933	206.191

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

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 20 - 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				
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	230.526	71.716	216.945	68.047
Torun AVM	229.293	85.031	229.374	83.793
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş.	12.044	2.299	28.620	2.501
Diğer	2.041	420	1.428	8
Toplam	473.904	159.466	476.367	154.349

Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş., Grup'un sahip olduğu Zafer Plaza AVM'nin işletmeciliğini yapmaktadır. Zafer Plaza AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, Torunlar GYO 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.	890.091	290.074	547.000	142.169
Torun AVM	808.663	281.695	117.557	29.323
Torunlar Gıda	11.470	3.352	11.713	1.725
Diğer	5.672	1.812	3.116	526
Toplam	1.715.896	576.933	679.386	173.743

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 21 - 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.

NOT 22 - 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	(16.133.809)	-
Geçmiş yıl karlarıyla ilişkilendirilen	-	(14.752.327)
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(1.031.375)	(847.731)
Diğer kapsamlı gelire ilişkilendirilen	212.575	(533.751)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(16.952.609)	(16.133.809)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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	Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	Toplam Geçici farklar	Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü
	30 Eylül 2025	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024
Ticari alacaklara karşı düzenlemeler	(10.555)	3.167	(13.239)	3.972
Stoklar	(4.508.908)	1.352.672	(6.871.452)	2.061.435
Verilen avanslar	(163.041)	48.912	2.399	(721)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(48.329.989)	14.177.821	(45.433.914)	13.632.549
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	108.269.731	(32.480.919)	106.179.659	(31.853.897)
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)	1.687
		(16.952.609)		(16.133.809)

NOT 23 - 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. Grup 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar	15.675.743	13.382.785
Yükümlülükler	(401.433)	(641.718)
Net bilanço pozisyonu	15.274.310	12.741.067

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup 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	15.512.547	46.751	318.954	38
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	25.630	79	525	-
4. Dönen varlıklar	15.675.743	47.033	322.556	38
5. Ticari alacaklar	-	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-	-
9. Tüm varlıklar	15.675.743	47.033	322.556	38
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)	15.274.310	45.929	314.135	38
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	15.274.310	45.929	314.135	38
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
25. İhracat	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

31 Aralık 2024	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları	Sterlin
1. Ticari alacaklar	212.149	342	4.438	-
2.a Parasal finansal varlıklar	13.151.509	44.592	250.724	32
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	19.127	78	351	-
4. Dönen varlıklar	13.382.785	45.012	255.513	32
5. Ticari alacaklar	-	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-	-
9. Tüm varlıklar	13.382.785	45.012	255.513	32
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)	12.741.067	43.960	242.133	32
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	12.741.067	43.960	242.133	32
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
25. İhracat	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %20'lik değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avronun TL karşısında %20 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				
ABD Doları riskinden korunan kısım	1.303.762	(1.303.762)	1.303.762	(1.303.762)
ABD Doları Net Etki	1.303.762	(1.303.762)	1.303.762	(1.303.762)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü				
Avro riskinden korunan kısım	223.456	(223.456)	223.456	(223.456)
Avro Net Etki	223.456	(223.456)	223.456	(223.456)
	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				
ABD Doları riskinden korunan kısım	1.071.379	(1.071.379)	1.071.379	(1.071.379)
ABD Doları Net Etki	1.071.379	(1.071.379)	1.071.379	(1.071.379)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü				
Avro riskinden korunan kısım	202.550	(202.550)	202.550	(202.550)
Avro Net Etki	202.550	(202.550)	202.550	(202.550)

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 24 - 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	-	17.100.670	85.908.484

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	-	17.503.076	83.429.864

NOT 25 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 26 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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.

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)	27.265.727	25.297.215
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)	120.215.793	108.623.941
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	3.660.514	3.703.192
Diğer Varlıklar		-	-
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	(2.635.413)	7.160.333
E Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	148.506.621	144.784.681
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	748.182	-
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	-	38
Diğer Kaynaklar		124.325.748	121.965.921
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	23.432.691	22.818.722
		148.506.621	144.784.681

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		12.219.965	12.148.648
A2 Mevuat /Katılma hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	12.219.965	12.148.648
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 İşletmeci 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	-

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 26 - 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	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	%0,00	%0,00	<%10
İpotekli arsaların ipotek bedelleri		89,18%	83,42%	>%50
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler,				
2 Gayrimenkule dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım fonu katılma payları	III-48.1a sayılı Tebliğ,			
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	12,60%	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	0,69%	0,09%	<%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)	5,49%	0,00%	<%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

Grup'un 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, Grup'un finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan konsolide mali tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde iştiraklerin sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile konsolide 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 Grup'un finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan konsolide mali tablolarındaki net varlık değerleri Grup'un ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır.