

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

**1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

### A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu ve konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Görüşün Dayanağı

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

#### 3. Kilit Denetim Konuları

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

| Kilit denetim konuları                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Denetimde konunun nasıl ele alındığı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TMS 29 - Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama uygulaması</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>Not 2'de açıklandığı üzere, Grup için TMS 29 “Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama” standardı geçerlidir.</p> <p>TMS 29, mali tabloların raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, 2023 yılı içerisindeki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler, 31 Aralık 2023 bilanço tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29'un uygulanması, Grup'un özellikle finansal raporlamayla ilgili kontrol faaliyetlerinde değişikliğe yol açmıştır. TMS 29'un etkisi, satışların maliyetindeki ve nakit akış tablosundaki ilgili kalemlerde yer alan temel işlemlerin dalgalanma düzeyine ve enflasyon oranına bağlı olarak ortalama bazda yeniden düzenlenmesi gibi bir dizi önemli tahmine bağlıdır. Mali tabloların güncel satın alım gücü kullanılarak hazırlanması, doğru sonuçların elde edilmesini sağlamak için bir dizi karmaşık prosedür ve işlem gerektirir.</p> <p>Yeniden düzenlemede kullanılan tahminlerin varlığı, hesaplamadaki yüksek karmaşıklık ve yeniden düzenlemede kullanılan verilerin eksik veya hatalı olma riski nedeniyle, TMS 29'un uygulanması kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Grup'un güncel süreçleri ve muhasebe politikaları (ve farklı fonksiyonel para birimindeki konsolide edilen şirketlerin muhasebeleştirilmesi) anlaşılmıştır,</li><li>- Grup'un TMS 29 finansal raporlama uygulamasına ilişkin kontrollerinin etkinliğini test edilmiştir,</li><li>- Yönetimin yaptığı parasal ve parasal olmayan kalem ayrımının TFRS'ye uygunluğu kontrol edilmiştir,</li><li>- Parasal olmayan kalemlerin ayrıntılı detayları temin edilmiş, tarihi maliyetleri ve satın alım tarihleri destekleyici belgelerle test edilmiştir,</li><li>- Bilinen uygulamalarla karşılaştırarak ve sektör bilgisi ve deneyimimizle değerlendirerek, yönetim tarafından kullanılan tahminlerin makul olup olmadığı değerlendirilmiştir. Ayrıca, tahminlerin tüm dönemlerde tutarlı olarak kullanıldığı kontrol edilmiştir,</li><li>- Hesaplamalarda kullanılan endeks katsayılarının, TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile karşılaştırılarak kontrol edilmiştir,</li><li>- Kullanılan metodoloji ve fiyat endeksi oranları kontrol edilerek, parasal olmayan kalemlerin endekslenmesi, kapsamlı gelir, özkaynak hareket ve nakit akış tablolarının TMS 29 dikkate alınarak hazırlandığı kontrol edilmiştir.</li></ul> |

| Kilit denetim konuları                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Denetimde konunun nasıl ele alındığı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları (Not 8)</b></p> <p>Dipnot - 2’de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir.</p> <p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup’un toplam varlıklarının %80’ini oluşturmakta olup toplam değeri 64.747.302.000 TL’dir.</p> <p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değeri; Grup yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde “pazar yaklaşımı” ve “gelir yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır.</p> <p>Grup’ yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekaşe başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir.</p> <p>Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerleme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir.</p> | <p>Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grup’un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme uzmanı tarafından hazırlanan değerleme raporu üzerinde Grup yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır,</li> <li>- Grup’un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir,</li> <li>- Değerleme raporlarında yer alan değerleme metodlarının ve kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir</li> <li>- Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir,</li> <li>- Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Grup’un gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir,</li> <li>- Grup’un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul uzmanı tarafından değerlendirilen raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerleme uzmanları ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir,</li> <li>- Değerleme çalışmalarında kullanılan gelir yaklaşımı yönetimlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir,</li> <li>- Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir,</li> <li>- Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirilen raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS’ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.</li> </ul> |

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

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

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

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

#### **5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

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



## **B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler**

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 3 Mayıs 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Burak Özpoyraz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 3 Mayıs 2024

**İÇİNDEKİLER****SAYFA**

|                                                                                                    |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                                                      | <b>1-2</b>  |
| <b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>                              | <b>3</b>    |
| <b>KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                                                 | <b>4</b>    |
| <b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>                                                          | <b>5</b>    |
| <b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR .....</b>                                           | <b>6-69</b> |
| NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....                                             | 6-7         |
| NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....                                           | 8-32        |
| NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....                                                               | 32-34       |
| NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....                                                              | 35          |
| NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR .....                                                                       | 36-38       |
| NOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....                                          | 38-39       |
| NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....                                                               | 39-40       |
| NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....                                                          | 40-41       |
| NOT 9 STOKLAR .....                                                                                | 42          |
| NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....                                                                 | 43          |
| NOT 11 FİNANSAL YATIRIMLAR .....                                                                   | 44          |
| NOT 12 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....                                                         | 44          |
| NOT 13 DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR .....                                                      | 45          |
| NOT 14 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR .....                                             | 45-46       |
| NOT 15 KARŞILIKLAR .....                                                                           | 46-47       |
| NOT 16 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....                                           | 47-48       |
| NOT 17 ÖZKAYNAKLAR .....                                                                           | 49-50       |
| NOT 18 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....                                                        | 50-51       |
| NOT 19 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....                        | 51-52       |
| NOT 20 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER .....                                                           | 52          |
| NOT 21 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER .....                                              | 53          |
| NOT 22 FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ .....                                                         | 53          |
| NOT 23 PAY BAŞINA KAZANÇ .....                                                                     | 54          |
| NOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....                                                           | 54-56       |
| NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI .....                            | 56-58       |
| NOT 26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....                          | 58-67       |
| NOT 27 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....                                                    | 67          |
| NOT 28 BAĞIMSIZ DENETÇİ/ BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE<br>İLİŞKİN ÜCRETLER ..... | 67          |
| NOT 29 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....                                    | 68-69       |

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 VE 31 Aralık 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

|                                                      | Dipnot<br>Referansı | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>Cari Dönem<br>31 Aralık 2023 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>Geçmiş Dönem<br>31 Aralık 2022 |
|------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                     |                     |                                                                  |                                                                    |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                               |                     | <b>7.928.266</b>                                                 | <b>6.059.808</b>                                                   |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                            | 4                   | 2.131.157                                                        | 1.524.858                                                          |
| Finansal Yatırımlar                                  | 11                  | 1.226.120                                                        | -                                                                  |
| Ticari Alacaklar                                     |                     | 1.393.523                                                        | 828.909                                                            |
| <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>         | 7, 24               | 685.820                                                          | 52.457                                                             |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i> | 7                   | 707.703                                                          | 776.452                                                            |
| Diğer Alacaklar                                      |                     | 15.921                                                           | 16.734                                                             |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>  |                     | 15.921                                                           | 16.734                                                             |
| Stoklar                                              | 9                   | 2.806.540                                                        | 3.470.739                                                          |
| Peşin Ödenmiş Giderler                               | 6                   | 311.872                                                          | 167.972                                                            |
| Diğer Dönen Varlıklar                                | 12                  | 43.133                                                           | 50.596                                                             |
| <b>Duran Varlıklar</b>                               |                     | <b>72.663.489</b>                                                | <b>62.387.693</b>                                                  |
| Ticari Alacaklar                                     |                     | 49.928                                                           | 119.282                                                            |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i> | 7                   | 49.928                                                           | 119.282                                                            |
| Diğer Alacaklar                                      |                     | 1.183                                                            | 1.946                                                              |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>  |                     | 1.183                                                            | 1.946                                                              |
| Finansal Yatırımlar                                  | 11                  | 195.914                                                          | -                                                                  |
| Stoklar                                              | 9                   | 2.338.583                                                        | 1.681.718                                                          |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar            | 14                  | 2.129.768                                                        | 1.625.594                                                          |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                        | 8                   | 64.747.302                                                       | 56.411.716                                                         |
| Maddi Duran Varlıklar                                | 10                  | 3.190.086                                                        | 2.540.736                                                          |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                        |                     | 2.273                                                            | 2.613                                                              |
| <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>           |                     | 2.273                                                            | 2.613                                                              |
| Peşin Ödenmiş Giderler                               | 6                   | 8.452                                                            | 4.088                                                              |
| <b>Toplam Varlıklar</b>                              |                     | <b>80.591.755</b>                                                | <b>68.447.501</b>                                                  |

1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 3 Mayıs 2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

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

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2023 VE 31 Aralık 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

|                                                         | Dipnot<br>Referansı | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>Cari Dönem<br>31 Aralık 2023 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>Geçmiş Dönem<br>31 Aralık 2022 |
|---------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                        |                     |                                                                  |                                                                    |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                        |                     | <b>2.382.309</b>                                                 | <b>3.661.242</b>                                                   |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                | 5                   | 415.563                                                          | 1.133.377                                                          |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları        | 5                   | 1.245.137                                                        | 1.844.799                                                          |
| Ticari Borçlar                                          |                     | 343.503                                                          | 193.567                                                            |
| <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>                | 7, 24               | 40.760                                                           | 45.861                                                             |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>        | 7                   | 302.743                                                          | 147.706                                                            |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar        |                     | 10.487                                                           | 9.946                                                              |
| Diğer Borçlar                                           |                     | 45.209                                                           | 60.417                                                             |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>         | 13                  | 45.209                                                           | 60.417                                                             |
| Ertelenmiş Gelirler                                     | 6                   | 208.037                                                          | 297.144                                                            |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                 |                     | 46.674                                                           | 49.090                                                             |
| <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>                    | 15                  | 46.674                                                           | 49.090                                                             |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü                            |                     | 167                                                              | 1.599                                                              |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                         | 12                  | 67.532                                                           | 71.303                                                             |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                        |                     | <b>5.970.074</b>                                                 | <b>5.556.086</b>                                                   |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                | 5                   | 1.983.764                                                        | 4.279.553                                                          |
| Ertelenmiş Gelirler                                     | 6                   | 3.955.008                                                        | 1.266.357                                                          |
| Ticari Borçlar                                          |                     | 26.532                                                           | -                                                                  |
| <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>                | 7,24                | 26.532                                                           | -                                                                  |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                 |                     | 4.770                                                            | 10.176                                                             |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>           |                     |                                                                  |                                                                    |
| <i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>                          | 15                  | 4.770                                                            | 10.176                                                             |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                      |                     | <b>72.239.372</b>                                                | <b>59.230.173</b>                                                  |
| Ödenmiş Sermaye                                         | 17                  | 1.000.000                                                        | 1.000.000                                                          |
| Sermaye Düzeltme Farkları                               |                     | 6.920.445                                                        | 6.920.445                                                          |
| Geri Alınmış Paylar                                     |                     | (32.971)                                                         | (33.215)                                                           |
| Paylara İlişkin Primler                                 |                     | 255.051                                                          | 255.051                                                            |
| Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir                           |                     | 1.196.004                                                        | 526.447                                                            |
| <i>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</i> |                     | 1.196.004                                                        | 526.447                                                            |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                     |                     | 599.504                                                          | 537.650                                                            |
| Geçmiş Yıllar Karları                                   |                     | 49.662.361                                                       | 33.657.437                                                         |
| Dönem Net Karı                                          |                     | 12.638.978                                                       | 16.366.358                                                         |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                 |                     | <b>80.591.755</b>                                                | <b>68.447.501</b>                                                  |

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

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                                                                        | Dipnot<br>Referansı | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>Cari Dönem<br>31 Aralık 2023 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>Geçmiş Dönem<br>31 Aralık 2022 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Hasılat                                                                                                                | 18                  | 4.970.728                                                        | 5.286.387                                                          |
| Satışların Maliyeti (-)                                                                                                | 18                  | (1.281.225)                                                      | (1.620.356)                                                        |
| <b>BRÜT KAR</b>                                                                                                        |                     | <b>3.689.503</b>                                                 | <b>3.666.031</b>                                                   |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                                                                            | 19                  | (297.091)                                                        | (246.592)                                                          |
| Pazarlama Giderleri (-)                                                                                                | 19                  | (95.970)                                                         | (174.324)                                                          |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                                                                     | 21                  | 7.878.500                                                        | 9.923.232                                                          |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                                                                 | 21                  | (17.184)                                                         | (37.212)                                                           |
| <b>ESAS FAALİYET KARI</b>                                                                                              |                     | <b>11.157.758</b>                                                | <b>13.131.135</b>                                                  |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların<br>Karlarından Paylar                                                      | 14                  | 629.757                                                          | 347.658                                                            |
| <b>FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ<br/>FAALİYET KARI</b>                                                            |                     | <b>11.787.515</b>                                                | <b>13.478.793</b>                                                  |
| Finansman Gelirleri                                                                                                    | 22                  | 674.170                                                          | 177.162                                                            |
| Finansman Giderleri (-)                                                                                                | 22                  | (1.075.095)                                                      | (2.077.554)                                                        |
| Parasal Kazanç                                                                                                         |                     | 1.253.350                                                        | 4.791.502                                                          |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER<br/>VERGİ ÖNCESİ KARI</b>                                                                    |                     | <b>12.639.940</b>                                                | <b>16.369.903</b>                                                  |
| Dönem Vergi Gideri                                                                                                     |                     | (962)                                                            | (3.545)                                                            |
| <b>DÖNEM KARI</b>                                                                                                      |                     | <b>12.638.978</b>                                                | <b>16.366.358</b>                                                  |
| Sürdürülen Faaliyetlerden<br>Pay Başına Kazanç                                                                         | 23                  | 12,64                                                            | 16,37                                                              |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                                                                                            |                     | <b>669.557</b>                                                   | <b>526.447</b>                                                     |
| <u>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar:</u><br><i>- Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları</i> |                     | 669.557                                                          | 526.447                                                            |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                                                                           |                     | <b>13.308.535</b>                                                | <b>16.892.805</b>                                                  |

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

|                                                      | Ödenmiş<br>Sermaye | Sermaye<br>Düzeltilme<br>Farkları | Geri Alınmış<br>Paylar(-) | Paylara İlişkin<br>Primler | Kar veya Zararda Yeniden<br>Sınıflandırılmayacak<br>Birikmiş Diğer<br>Kapsamlı Gelirler | Kardan Ayrılan<br>Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar<br>Karları | Dönem Net<br>Karı | Özkaynaklar |
|------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------|
| <b>1 Ocak 2022</b><br>itibarıyla açılış bakiyesi     | 1.000.000          | 6.920.445                         | (33.215)                  | 255.051                    | -                                                                                       | 537.578                                | 19.299.803               | 14.357.706        | 42.337.368  |
| Transferler                                          | -                  | -                                 | -                         | -                          | -                                                                                       | 72                                     | 14.357.634               | (14.357.706)      | -           |
| Toplam kapsamlı gelir                                | -                  | -                                 | -                         | -                          | 526.447                                                                                 | -                                      | -                        | 16.366.358        | 16.892.805  |
| <b>31 Aralık 2022</b><br>itibarıyla kapanış bakiyesi | 1.000.000          | 6.920.445                         | (33.215)                  | 255.051                    | 526.447                                                                                 | 537.650                                | 33.657.437               | 16.366.358        | 59.230.173  |
| <b>1 Ocak 2023</b><br>itibarıyla açılış bakiyesi     | 1.000.000          | 6.920.445                         | (33.215)                  | 255.051                    | 526.447                                                                                 | 537.650                                | 33.657.437               | 16.366.358        | 59.230.173  |
| Transferler                                          | -                  | -                                 | -                         | -                          | -                                                                                       | 61.854                                 | 16.304.504               | (16.366.358)      | -           |
| Temettü ödemesi                                      | -                  | -                                 | 244                       | -                          | -                                                                                       | -                                      | (299.580)                | -                 | (299.336)   |
| Toplam kapsamlı gelir                                | -                  | -                                 | -                         | -                          | 669.557                                                                                 | -                                      | -                        | 12.638.978        | 13.308.535  |
| <b>31 Aralık 2023</b><br>itibarıyla kapanış bakiyesi | 1.000.000          | 6.920.445                         | (32.971)                  | 255.051                    | 1.196.004                                                                               | 599.504                                | 49.662.361               | 12.638.978        | 72.239.372  |

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONRA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                                                       | Dipnot<br>referansı | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN<br/>NAKİT AKIŞLARI</b>                                                 |                     | <b>3.081.267</b>          | <b>3.907.303</b>          |
| <b>Dönem Karı</b>                                                                                     |                     | <b>12.638.978</b>         | <b>16.366.358</b>         |
| <b>Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>                                               |                     | <b>(9.004.076)</b>        | <b>(12.652.833)</b>       |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler                                                      | 20                  | 74.514                    | 23.847                    |
| Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler                                                    | 7                   | 464                       | (186)                     |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                                    |                     | 19.862                    | 18.214                    |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                  | 22                  | 473.222                   | 924.085                   |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları<br>ile ilgili düzeltmeler                                 |                     | 309.237                   | 903.368                   |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların<br>dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler       | 14                  | (629.757)                 | (347.658)                 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun<br>değer kazançları ile ilgili düzeltmeler              | 8                   | (7.739.716)               | (9.761.240)               |
| Türev finansal araçların gerçeğe uygun<br>değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler                      |                     | -                         | 735.955                   |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından<br>kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler | 21                  | (70.373)                  | (139.424)                 |
| Parasal kayıp/kazanç                                                                                  |                     | (1.441.529)               | (5.009.794)               |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                                    |                     | <b>(553.635)</b>          | <b>194.244</b>            |
| Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler                                            |                     | (1.110.271)               | (837.261)                 |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler                        |                     | (7.374)                   | (18.657)                  |
| Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)                                                                |                     | (1.818.188)               | -                         |
| Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler                                               |                     | (505.589)                 | (247.331)                 |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)                                                             |                     | (238.637)                 | (94.176)                  |
| Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                              |                     | 322.919                   | 54.846                    |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                          |                     | 10.922                    | (27.972)                  |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                         |                     | 2.777.707                 | 1.317.210                 |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                          |                     | 14.876                    | 47.585                    |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                                      |                     | <b>3.081.267</b>          | <b>3.907.769</b>          |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin<br>karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler                     | 15                  | -                         | (466)                     |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN<br/>NAKİT AKIŞLARI</b>                                     |                     | <b>169.811</b>            | <b>262.353</b>            |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından<br>kaynaklanan nakit çıkışları                     |                     | (2.187)                   | (2.557)                   |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından<br>kaynaklanan nakit çıkışları                                   | 8                   | (211.998)                 | (97.933)                  |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından<br>kaynaklanan nakit girişleri                                  |                     | 258.413                   | 258.664                   |
| İştiraklerden temettü geliri                                                                          | 14                  | 125.583                   | 104.179                   |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN<br/>NAKİT AKIŞLARI</b>                                               |                     | <b>(2.054.044)</b>        | <b>(3.063.031)</b>        |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                                              | 5                   | 2.122.828                 | 3.792.814                 |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                              | 5                   | (3.684.904)               | (6.047.672)               |
| Ödenen faiz                                                                                           |                     | (794.261)                 | (985.335)                 |
| Alınan faiz                                                                                           |                     | 601.873                   | 177.162                   |
| Ödenen temettü                                                                                        |                     | (299.580)                 | -                         |
| <b>Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit<br/>benzerleri üzerindeki parasal kayıp etkisi</b>  |                     | <b>(596.921)</b>          | <b>(260.593)</b>          |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış</b>                                             | <b>4</b>            | <b>1.197.034</b>          | <b>1.106.625</b>          |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                           | <b>4</b>            | <b>1.512.619</b>          | <b>666.587</b>            |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                           | <b>4</b>            | <b>2.112.732</b>          | <b>1.512.619</b>          |

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Torunlar GYO" veya "Şirket") ve bağlı ortaklığı TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. ("TRN") ile birlikte bundan sonra "Grup" olarak anılacaktır. Şirket, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 189'dur (31 Aralık 2022: 187) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 16).

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

| Şirket                                     | Faaliyette bulunduğu ülke | Faaliyet alanı | 31 Aralık 2023 İştirak oranı (%) | 31 Aralık 2022 İştirak oranı (%) |
|--------------------------------------------|---------------------------|----------------|----------------------------------|----------------------------------|
| TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. | Türkiye                   | Otel Yönetimi  | 100                              | 100                              |

### Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık

Torunlar GYO'nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 31 Aralık 2023 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

| Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık                            | Faaliyet konusu | Müşteşebbis ortaklar                                |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|
| TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. ("TTA") | AVM projesi     | Anaterra Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. |

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

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

#### Bağlı ortaklık

#### TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.

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

#### İştirakler

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

#### İştirak

#### Faaliyet konusu

Yeni Gimat GYO A.Ş. ("YeniGimat")

Ankamall AVM ve Crowne Plaza Hotel  
mülk sahibi

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

Marmaris Marina işletmesi

#### Yeni Gimat

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

#### Netsel

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### Konsolide finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 10 Mart 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

##### TMS'ye uygunluk beyanı

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

##### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

| Tarih          | Endeks   | Düzeltilme Katsayısı | Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı |
|----------------|----------|----------------------|-----------------------------------|
| 31 Aralık 2023 | 1.859,38 | 1,000                | %268                              |
| 31 Aralık 2022 | 1.128,45 | 1,647                | %156                              |
| 31 Aralık 2021 | 686,95   | 2,706                | %74                               |

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

#### Karşılaştırmalı rakamlar

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

#### Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

#### Konsolidasyona İlişkin Esaslar

##### Bağlı ortaklık

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

| Şirket                                     | Faaliyette<br>Bulunduğu<br>Ülke | Faaliyet alanı | 2023<br>İştirak oranı<br>(%) | 2022<br>İştirak oranı<br>(%) |
|--------------------------------------------|---------------------------------|----------------|------------------------------|------------------------------|
| TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. | Türkiye                         | Otel Yönetimi  | 100                          | 100                          |

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

### **1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### **2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar**

###### Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardan elde edilen birleştirilmiş tutarlar aşağıdaki gibidir:

##### TTA

|                                          | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Dönen varlıklar                          | 14.738         | 14.818         |
| Duran varlıklar                          | 254.589        | 431.206        |
| <b>Toplam varlıklar</b>                  | <b>269.327</b> | <b>446.024</b> |
| Kısa vadeli yükümlülükler                | 24.198         | 81.421         |
| Uzun vadeli yükümlülükler                | 15.392         | 25.360         |
| Özkaynaklar                              | 229.737        | 339.243        |
| <b>Toplam yükümlülükler ve özsermaye</b> | <b>269.327</b> | <b>446.024</b> |
| <b>Net dönem karı</b>                    | <b>23.852</b>  | <b>12.429</b>  |

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.

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla iştiraklerdeki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları aşağıda gösterilmiştir:

|            | 31 Aralık 2023 (%) | 31 Aralık 2022 (%) |
|------------|--------------------|--------------------|
| Netsel     | 44,60              | 44,60              |
| Yeni Gimat | 14,83              | 14,83              |

#### İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (\*)

|                      | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Toplam varlıklar     | 13.664.742     | 10.113.743     |
| Toplam yükümlülükler | 300.112        | 298.748        |
| Net dönem karı       | 7.683.827      | 5.166.592      |

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

#### Yeni Gimat

|                      | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Toplam varlıklar     | 13.336.040     | 9.859.052      |
| Toplam yükümlülükler | 159.179        | 155.007        |
| Net dönem karı       | 7.516.016      | 5.086.820      |

#### Netsel

|                      | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Toplam varlıklar     | 328.702        | 254.691        |
| Toplam yükümlülükler | 140.933        | 143.741        |
| Net dönem karı       | 167.811        | 79.772         |

#### Netleştirme/Mahsup

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

#### 2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

#### 2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

#### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

**a. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.
- **TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu;** Geçici istisna, Aralık 2023 yıl sonu için geçerli olup açıklama gereksinimleri 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren başlayan muhasebe dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilir. Bu değişiklikler, şirketlere Asgari Vergi Uygulama Kılavuzu uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesi konusunda geçici bir kolaylık sağlar. Ayrıca değişiklikler, etkilenen şirketler için açıklama gereksinimlerini de içerir.
- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**b. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**

- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- **TMS 7 ve TFRS 7 ‘deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)’nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.
- **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.
- **TSRS 1, “Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler”** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- **TSRS 2, “İklimle ilgili açıklamalar”;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

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

##### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

###### İlişkili taraflar

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

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

Söz konusu kişinin,

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

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

### **1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### **2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

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

Konsolide finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri, Torun Ailesi ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmiştir (Not 23).

##### **Dövizli işlemler**

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

##### **Finansal Araçlar**

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### Finansal varlıklar

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

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

##### Finansal varlıkların sınıflandırılması

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

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

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

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

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

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

##### (i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

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

###### Kur farkı kazanç ve kayıpları

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

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

###### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

###### Finansal varlıkların konsolide finansal tablo dışı bırakılması

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

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık konsolide finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının konsolide finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Grup'un ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının konsolide finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

##### **Finansal yükümlülükler**

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

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

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

### **1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### **2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

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

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

##### Finansal yükümlülüklerin konsolide finansal tablo dışı bırakılması

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

##### **Türev finansal araçlar**

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

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

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

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

### **1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### **2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

###### **Avanslar**

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

###### **Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti**

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

###### **Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi**

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle, Şirket'in ilgili döneme ilişkin kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Şirket, bağlı ortaklıkları ise Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Bağlı ortaklıkların cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Türkiye'de geçici vergi beyannameleri üçer aylık dönemlerde verilmektedir. Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2023 yılında Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %25'tir (31 Aralık 2022: %23). Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### Kıdem tazminatı karşılığı

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

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 23.489,83 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2022: 15.371,40 TL).

##### Ödenmiş sermaye

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

##### Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

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

##### Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Grup tarafından satış amaçlı konut ve ofis inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

##### Maddi duran varlıklar

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

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

Binalar, Grup'un turizm otelcilik ve yurt hizmetlerini yürüttükleri binalardan oluşmaktadır. Bina haricindeki maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

##### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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

### **1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### **2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

###### **Varlıklarda değer düşüklüğü**

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

###### **Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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

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

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

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

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

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

### **1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### **2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

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

Grup, proje ve inşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Bu tip gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özelliklerdeki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler, imar izinleri, tahmini m<sup>2</sup> satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınır.

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

##### **Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması**

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

##### *Genel giderler yansıtma gelirleri (Ortak alan giderleri)*

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

##### *Otelcilik gelirleri*

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

##### *Konut ve ofis satışı*

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### *Temettü ve faiz geliri:*

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

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

##### **Hisse senedi ihraç primleri**

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

##### **İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri**

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

##### **Pay başına kazanç**

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

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

##### **Nakit akım raporlaması**

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

##### **Netleştirme/mahsup**

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Not 27).

##### 2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

###### *Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü*

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

###### *Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri*

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

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Grup, 2022 yılında 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 m<sup>2</sup> değerleri ilerideki sayfalarda sunulmaktadır.

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

#### 2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihli konsolide finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

| 31 Aralık 2023              | Ekspertiz raporu tarihi | Değerleme yöntemi   | İskonto oranı(*) | Yıllık kira artış oranı | Kapitalizasyon oranı | Emsal m <sup>2</sup> değeri TL (tam) |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Antalya Deepo AVM           | 8 Ocak 2024             | Gelir indirgeme     | %14-46           | %8-40                   | %6                   | -                                    |
| Mall of Antalya             | 8 Ocak 2024             | Gelir indirgeme     | %14-46           | %8-40                   | %6                   | -                                    |
| Antalya Kepez arsalar       | 8 Ocak 2024             | Emsal karşılaştırma | -                | -                       | -                    | 11.480                               |
| Bursa Korupark AVM          | 8 Ocak 2024             | Gelir indirgeme     | %14-46           | %8-40                   | %6                   | -                                    |
| Torium AVM ve 2 Yurt        | 8 Ocak 2024             | Gelir indirgeme     | %14-46           | %8-40                   | %6                   | -                                    |
| Bursa Zafer Plaza AVM       | 8 Ocak 2024             | Gelir indirgeme     | %14-46           | %8-40                   | %6                   | -                                    |
| Mall of İstanbul AVM        | 8 Ocak 2024             | Gelir indirgeme     | %14-46           | %8-40                   | %6                   | -                                    |
| Torun Tower                 | 8 Ocak 2024             | Emsal karşılaştırma | -                | -                       | -                    | 116.700                              |
| Paşabahçe projesi           | 8 Ocak 2024             | Gelir indirgeme     | %16-48           | %8-40                   | %8                   | -                                    |
| İstanbul İkitelli           |                         |                     |                  |                         |                      |                                      |
| Kayabaşı arsa               | 8 Ocak 2024             | Emsal karşılaştırma | -                | -                       | -                    | 16.100                               |
| Karaköy Otel projesi        | 8 Ocak 2024             | Gelir indirgeme     | %14-46           | %8-40                   | %6                   | -                                    |
| Bursa Korupark              |                         |                     |                  |                         |                      |                                      |
| bağımsız bölümler           | 8 Ocak 2024             | Emsal karşılaştırma | -                | -                       | -                    | 29.700                               |
| 5.Levent Çarşı              | 8 Ocak 2024             | Emsal karşılaştırma | -                | -                       | -                    | 129.320                              |
| MOİ Ofis ve Ticari          | 8 Ocak 2024             | Emsal karşılaştırma | -                | -                       | -                    | 74.470                               |
| MOİ 2. Etap Ofis ve Ticari  | 8 Ocak 2024             | Gelir indirgeme     | %14-46           | %8-40                   | %6                   | -                                    |
| MOİ 3. Etap                 | 8 Ocak 2024             | Emsal karşılaştırma | -                | -                       | -                    | 34.700                               |
| Torun Center Ofis ve Ticari | 8 Ocak 2024             | Emsal karşılaştırma | -                | -                       | -                    | 175.861                              |

| 31 Aralık 2022              | Ekspertiz raporu tarihi | Değerleme yöntemi   | İskonto oranı(*) | Yıllık kira artış oranı | Kapitalizasyon oranı | Emsal m <sup>2</sup> değeri TL (tam) |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Antalya Deepo AVM           | 6 Ocak 2023             | Gelir indirgeme     | %22              | %10-20                  | %8                   | -                                    |
| Mall of Antalya             | 6 Ocak 2023             | Gelir indirgeme     | %22              | %10-20                  | %8                   | -                                    |
| Antalya Kepez arsalar       | 6 Ocak 2023             | Emsal karşılaştırma | -                | -                       | -                    | 6.612                                |
| Bursa Korupark AVM          | 6 Ocak 2023             | Gelir indirgeme     | %22              | %10-20                  | %7                   | -                                    |
| Torium AVM ve 2 Yurt        | 6 Ocak 2023             | Gelir indirgeme     | %22              | %10-15                  | %8-9                 | -                                    |
| Bursa Zafer Plaza AVM       | 6 Ocak 2023             | Gelir indirgeme     | %22              | %10-20                  | %7                   | -                                    |
| Mall of İstanbul AVM        | 6 Ocak 2023             | Gelir indirgeme     | %22              | %10-20                  | %8                   | -                                    |
| Torun Tower                 | 6 Ocak 2023             | Emsal karşılaştırma | -                | -                       | -                    | 56.608                               |
| Paşabahçe projesi           | 6 Ocak 2023             | Gelir indirgeme     | %22              | %10-15                  | %10                  | -                                    |
| İstanbul İkitelli           |                         |                     |                  |                         |                      |                                      |
| Kayabaşı arsa               | 6 Ocak 2023             | Emsal karşılaştırma | -                | -                       | -                    | 9.740                                |
| Karaköy Otel projesi        | 6 Ocak 2023             | Emsal karşılaştırma | -                | -                       | -                    | 441.195                              |
| Bursa Korupark              |                         |                     |                  |                         |                      |                                      |
| bağımsız bölümler           | 6 Ocak 2023             | Emsal karşılaştırma | -                | -                       | -                    | 23.755                               |
| 5.Levent Çarşı              | 6 Ocak 2023             | Emsal karşılaştırma | -                | -                       | -                    | 70.600                               |
| MOİ Ofis ve Ticari          | 6 Ocak 2023             | Emsal karşılaştırma | -                | -                       | -                    | 40.358                               |
| MOİ 2. Etap Ofis ve Ticari  | 6 Ocak 2023             | Gelir indirgeme     | %22              | %10-20                  | %7-10                | -                                    |
| Torun Center Ofis ve Ticari | 6 Ocak 2023             | Emsal karşılaştırma | -                | -                       | -                    | 87.905                               |
| MOİ 3. Etap                 | 6 Ocak 2023             | Emsal karşılaştırma | -                | -                       | -                    | 14.620                               |

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

31 Aralık 2023 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 23.469.503 TL olan gayrimenkullerin (31 Aralık 2022: 20.704.714 TL) değerlemelerindeki emsal m2 birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 234.695 TL az ya da fazla olacaktı (31 Aralık 2022: 207.047 TL az ya da fazla).

- i. Grup'un 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 84.503,61 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Antalya Deepo AVM ve büyüme projesi (Mall of Antalya) Nisan 2020 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli 2023/980 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 6.385.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/4842 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 6.102.693 TL olarak belirlenmiştir).

- ii. Grup'un, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Antalya İli, Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü'nde kain 57.680 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsası mevcuttur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli 2023/965 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 430.335 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/4829 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 395.224 TL olarak belirlenmiştir).

- iii. Grup, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain 53.185,61 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Korupark Alışveriş Merkezi Mayıs 2007 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli ve 2023/969 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 7.665.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022/4831 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 6.231.052 TL olarak belirlenmiştir).

- iv. Grup, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi'nde kain 181.295 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan içerisinde Mall of İstanbul Alışveriş Merkezi 23 Mayıs 2014 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli ve 2023/972 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 18.000.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022/4834 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 15.019.052 TL olarak belirlenmiştir).

- v. Grup, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü'nde kain 44.571 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerine Torium Alışveriş Merkezi ve 2 adet öğrenci yurdu projesini gerçekleştirmiştir. Torium AVM ve yurt projeleri tamamlanmış olup, AVM 30 Ekim 2010 tarihinde ziyarete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli ve 2023/970 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.470.200 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022/4832 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.074.705 TL olarak belirlenmiştir).

- vi. Grup'un 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi'nde kain 70.644 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsası mevcuttur ve 3.935 m<sup>2</sup> alanlı iskele ve rıhtım için 49 yıllık kullanım hakkına sahiptir. Söz konusu arsa üzerinde 5 Yıldızlı Otel, residence ve yalı projesi yapılması planlanmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli 2023/979 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 4.062.600 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/4841 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 4.448.869 TL olarak belirlenmiştir).

- vii. Grup, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 2.Bölge'de kain 11.099 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde yer alan Torun Tower 2014 yılı içerisinde tamamlanmış olup, 6 Şubat 2014 tarihinde Denizbank A.Ş. ile Şirket portföyünde yer alan Torun Tower ofis projesinin, 30 katına tekabül eden 60.023 m<sup>2</sup> bölümünün kiralanmasına ilişkin sözleşme imzalanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2023 tarihli 2023/973 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 12.400.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/4835 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 9.886.375 TL olarak belirlenmiştir).

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- viii. Grup, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesi'nde kain 9.622 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Bursa Zafer Plaza Ekim 1999 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli 2023/968 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 940.500 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/4830 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 934.592 TL olarak belirlenmiştir).

- ix. Grup'un, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kayabaşı Köyü'nde kain 60.833 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Şirket henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli 2023/964 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 710.370 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/4826 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 750.804 TL olarak belirlenmiştir).

- x. Grup, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi'nde kain 1.479 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde binası mevcuttur. Bina restore edilerek otel projesi gerçekleştirilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli ve 2023/983 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.187.500 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022/4845 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.108.724 TL olarak belirlenmiştir).

- xi. Grup'un 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Köyü'nde kain Bursa Korupark Alışveriş Merkezi'nin eklentileri olan sosyal tesisler, ofis ve depoları bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli 2023/976 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 129.240 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/4837 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 170.540 TL olarak belirlenmiştir).

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xii. Grup, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli- 2 Mahallesi'nde kain 18.209 m<sup>2</sup> alan üzerinde Mall of İstanbul Otel Kongre Merkezi ve Ofis Projesi 2022 yılında tamamlanmıştır. Grup, otel ve kongre merkezini kendisinin işletmesinden dolayı maddi duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli ve 2023/982 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu ofislerin 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri toplam 896.040 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022-4844 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu projenin 31 Aralık 2022 tarihindeki tarihindeki Torunlar GYO'ya ait olan kısmın gerçeğe uygun değeri toplam 567.000 TL olarak belirlenmiştir).

- xiii. Grup, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde 2.177 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip 20 adet ofis ve 2 adet konuttan oluşan 22 adet üniteyi kiraya vermiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli ve 2023/982 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2023 gerçeğe uygun değeri toplam 194.841 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022-4836 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2022 gerçeğe uygun değeri toplam 216.158 TL olarak belirlenmiştir).

- xiv. Grup, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi'nde Torun Center projesinde yer alan 67.945 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip işyeri, ofis ve ticari ünitelerden oluşan bir kısmı 2020 yılında kiraya verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli 2023/978 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 8.765.627 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/4840 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 7.158.155 TL olarak belirlenmiştir).

- xv. Grup, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Güzeltepe Mahallesi'nde 5. Levent projesinde yer alan 50 adet kiralanabilir alana sahip işyeri, ofis ve ticari üniteleri bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli 2023/981 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 566.124 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/4843 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 727.085 TL olarak belirlenmiştir).

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

### **1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### **NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

##### **2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)**

- xvi. Grup'un, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi'nde kain 12.132 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Şirket henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artış amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli 2023/966 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 272.965 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022-4828 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 291.648 TL olarak belirlenmiştir).

##### **2.7 Portföy sınırlamalarına uyum**

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

#### **NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Aralık 2023 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

|                                                            | Toplam<br>bölüm geliri | Brüt<br>kar      | Yatırım<br>amaçlı<br>gayrimenkul<br>değer<br>artışları/<br>(azalışları) (*) | Faaliyet<br>karı /<br>(zararı) | İştiraklerden<br>elde edilen<br>gelir / (gider) | Finansman<br>gelirleri<br>(giderleri),<br>net | Sürdürülen<br>faaliyetler<br>vergi öncesi<br>kar / (zarar) | Yatırım<br>harcamaları<br>(**) |
|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri</b>                |                        |                  |                                                                             |                                |                                                 |                                               |                                                            |                                |
| Mall of İstanbul AVM                                       | 1.782.015              | 1.416.654        | 2.914.239                                                                   | 4.291.254                      | -                                               | -                                             | 4.291.254                                                  | 66.709                         |
| Korupark AVM                                               | 808.414                | 638.686          | 1.423.597                                                                   | 2.054.009                      | -                                               | -                                             | 2.054.009                                                  | 10.351                         |
| Mall of Antalya                                            | 399.859                | 294.788          | 68.242                                                                      | 474.210                        | -                                               | -                                             | 474.210                                                    | 25.872                         |
| Torium AVM                                                 | 370.787                | 197.731          | 264.439                                                                     | 454.551                        | -                                               | -                                             | 454.551                                                    | 40.672                         |
| Torun Tower                                                | 354.730                | 349.955          | 2.513.625                                                                   | 2.855.007                      | -                                               | -                                             | 2.855.007                                                  | -                              |
| Antalya Deepo AVM                                          | 287.604                | 224.975          | 185.205                                                                     | 293.202                        | -                                               | -                                             | 293.202                                                    | 2.988                          |
| Zafer Plaza AVM                                            | 151.893                | 128.632          | 5.908                                                                       | 133.863                        | -                                               | -                                             | 133.863                                                    | -                              |
| Torun Center                                               | 109.729                | 97.575           | 1.223.600                                                                   | 1.231.190                      | -                                               | -                                             | 1.231.190                                                  | -                              |
| 5. Levent çarşı                                            | 15.873                 | 13.410           | (161.005)                                                                   | (166.002)                      | -                                               | -                                             | (166.002)                                                  | 44                             |
| Torium Yurtlar                                             | 13.666                 | 9.975            | 90.384                                                                      | 100.358                        | -                                               | -                                             | 100.358                                                    | -                              |
| MOİ Ofis ve Ticari                                         | 3.173                  | 2.494            | (39.569)                                                                    | (37.075)                       | -                                               | -                                             | (37.075)                                                   | 18.252                         |
| MOİ 2. Etap Ofis ve Ticari Alanlar                         | 8.013                  | 5.997            | (329.040)                                                                   | (380.278)                      | -                                               | -                                             | (380.278)                                                  | -                              |
| Korupark bağımsız bölümler                                 | 1.607                  | 1.017            | (41.300)                                                                    | (42.253)                       | -                                               | -                                             | (42.253)                                                   | -                              |
| <b>Turizm gelirleri</b>                                    |                        |                  |                                                                             |                                |                                                 |                                               |                                                            |                                |
| Hilton otel                                                | 212.627                | 104.615          | -                                                                           | 104.615                        | -                                               | -                                             | 104.615                                                    | -                              |
| <b>Ara toplam</b>                                          | <b>4.519.990</b>       | <b>3.486.504</b> | <b>8.118.325</b>                                                            | <b>11.366.651</b>              | <b>-</b>                                        | <b>-</b>                                      | <b>11.366.651</b>                                          | <b>164.888</b>                 |
| <b>Konut ve ofis projeleri</b>                             |                        |                  |                                                                             |                                |                                                 |                                               |                                                            |                                |
| Torun Center                                               | 389.468                | 175.721          | -                                                                           | 175.721                        | -                                               | -                                             | 175.721                                                    | -                              |
| Korupark 3. Etap Konutlar                                  | 12.259                 | 5.611            | -                                                                           | 5.611                          | -                                               | -                                             | 5.611                                                      | -                              |
| MOİ High Residence                                         | 46.524                 | 20.479           | -                                                                           | 20.479                         | -                                               | -                                             | 20.479                                                     | -                              |
| MOİ Yatay Ofis                                             | 696                    | 332              | -                                                                           | 332                            | -                                               | -                                             | 332                                                        | -                              |
| 5. Levent Projesi                                          | 1.791                  | 856              | -                                                                           | 856                            | -                                               | -                                             | 856                                                        | -                              |
| <b>Ara toplam</b>                                          | <b>450.738</b>         | <b>202.999</b>   | <b>-</b>                                                                    | <b>202.999</b>                 | <b>-</b>                                        | <b>-</b>                                      | <b>202.999</b>                                             | <b>-</b>                       |
| <b>İnşa aşamasında olan projeler</b>                       |                        |                  |                                                                             |                                |                                                 |                                               |                                                            |                                |
| 5. Levent Projesi 2. Etap                                  | -                      | -                | -                                                                           | -                              | -                                               | -                                             | -                                                          | 656.865                        |
| Paşabahçe projesi                                          | -                      | -                | (408.255)                                                                   | (408.255)                      | -                                               | -                                             | (408.255)                                                  | 21.986                         |
| Karaköy oteli                                              | -                      | -                | 53.652                                                                      | 53.652                         | -                                               | -                                             | 53.652                                                     | 25.124                         |
| <b>Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller</b> |                        |                  |                                                                             |                                |                                                 |                                               |                                                            |                                |
| Antalya Kepez Arsalar                                      | -                      | -                | 35.111                                                                      | 35.111                         | -                                               | -                                             | 35.111                                                     | -                              |
| Kayabaşı arsası                                            | -                      | -                | (40.434)                                                                    | (40.434)                       | -                                               | -                                             | (40.434)                                                   | -                              |
| MOİ 3. Etap                                                | -                      | -                | (18.683)                                                                    | (18.683)                       | -                                               | -                                             | (18.683)                                                   | -                              |
| <b>İştirakler</b>                                          |                        |                  |                                                                             |                                |                                                 |                                               |                                                            |                                |
| ANKA mall ve Otel (Yeni Gimat)                             | -                      | -                | -                                                                           | -                              | 545.372                                         | -                                             | 545.372                                                    | -                              |
| Netsel                                                     | -                      | -                | -                                                                           | -                              | 74.844                                          | -                                             | 74.844                                                     | -                              |
| TTA                                                        | -                      | -                | -                                                                           | -                              | 9.541                                           | -                                             | 9.541                                                      | -                              |
| Dağıtılmamış                                               | -                      | -                | -                                                                           | (33.283)                       | -                                               | 852.425                                       | 819.142                                                    | -                              |
| <b>Toplam</b>                                              | <b>4.970.728</b>       | <b>3.689.503</b> | <b>7.739.716</b>                                                            | <b>11.157.758</b>              | <b>629.757</b>                                  | <b>852.425</b>                                | <b>12.639.940</b>                                          | <b>868.863</b>                 |

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

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Aralık 2022 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

|                                                            | Toplam<br>bölüm geliri | Brüt<br>kar      | Yatırım<br>amaçlı<br>gayrimenkul<br>değer<br>artışları/<br>(azalışları) (*) | Faaliyet<br>karı /<br>(zararı) | İştiraklerden<br>elde edilen<br>gelir / (gider) | Finansman<br>gelirleri<br>(giderleri),<br>net | Sürdürülen<br>faaliyetler<br>vergi öncesi<br>kar / (zarar) | Yatırım<br>harcamaları<br>(**) |
|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri</b>                |                        |                  |                                                                             |                                |                                                 |                                               |                                                            |                                |
| Mall of İstanbul AVM                                       | 1.668.418              | 1.295.422        | 2.018.749                                                                   | 3.264.977                      | -                                               | -                                             | 3.264.977                                                  | 8.056                          |
| Korupark AVM                                               | 710.633                | 527.334          | 407.598                                                                     | 930.427                        | -                                               | -                                             | 930.427                                                    | 4.010                          |
| Mall of Antalya                                            | 385.153                | 266.013          | 637.701                                                                     | 1.047.890                      | -                                               | -                                             | 1.047.890                                                  | 878                            |
| Torium AVM                                                 | 312.255                | 134.712          | (172.463)                                                                   | (44.986)                       | -                                               | -                                             | (44.986)                                                   | 37.313                         |
| Torun Tower                                                | 295.903                | 297.201          | 2.578.236                                                                   | 2.866.808                      | -                                               | -                                             | 2.866.808                                                  | -                              |
| Antalya Deepo AVM                                          | 281.701                | 213.875          | 783.766                                                                     | 839.904                        | -                                               | -                                             | 839.904                                                    | 1.556                          |
| MOİ 2. Etap Ofis ve Ticari Alanlar                         | 2.783                  | 2.254            | (119.147)                                                                   | (105.813)                      | -                                               | -                                             | (105.813)                                                  | 8.965                          |
| Zafer Plaza AVM                                            | 104.364                | 88.987           | (302.378)                                                                   | (214.007)                      | -                                               | -                                             | (214.007)                                                  | -                              |
| Torun Center                                               | 59.911                 | 46.463           | 1.467.398                                                                   | 1.348.623                      | -                                               | -                                             | 1.348.623                                                  | -                              |
| 5. Levent çarşı                                            | 15.087                 | 15.004           | 130.186                                                                     | 145.190                        | -                                               | -                                             | 145.190                                                    | -                              |
| Torium Yurtlar                                             | 12.373                 | 12.508           | 44.113                                                                      | 56.621                         | -                                               | -                                             | 56.621                                                     | 367                            |
| MOİ Ofis ve Ticari                                         | 2.885                  | 2.879            | (4.467)                                                                     | (4.467)                        | -                                               | -                                             | (4.467)                                                    | -                              |
| Korupark bağımsız bölümler                                 | 1.208                  | 1.086            | 11.068                                                                      | 12.025                         | -                                               | -                                             | 12.025                                                     | -                              |
| <b>Turizm gelirleri</b>                                    |                        |                  |                                                                             |                                |                                                 |                                               |                                                            |                                |
| Hilton otel                                                | 272.145                | 161.902          | -                                                                           | 161.902                        | -                                               | -                                             | 161.902                                                    | -                              |
| <b>Ara toplam</b>                                          | <b>4.124.819</b>       | <b>3.065.640</b> | <b>7.480.360</b>                                                            | <b>10.305.094</b>              | <b>-</b>                                        | <b>-</b>                                      | <b>10.305.094</b>                                          | <b>61.145</b>                  |
| <b>Konut ve ofis projeleri</b>                             |                        |                  |                                                                             |                                |                                                 |                                               |                                                            |                                |
| Torun Center                                               | 896.365                | 476.739          | -                                                                           | 476.739                        | -                                               | -                                             | 476.739                                                    | -                              |
| Mall of İstanbul High Residence                            | 117.686                | 61.053           | -                                                                           | 61.053                         | -                                               | -                                             | 61.053                                                     | -                              |
| Mall of İstanbul Yatay Ofis                                | 96.710                 | 50.117           | -                                                                           | 50.117                         | -                                               | -                                             | 50.117                                                     | -                              |
| 5. Levent Projesi                                          | 50.766                 | 18.634           | -                                                                           | 18.634                         | -                                               | -                                             | 18.634                                                     | -                              |
| <b>Ara toplam</b>                                          | <b>1.161.527</b>       | <b>606.543</b>   | <b>-</b>                                                                    | <b>606.543</b>                 | <b>-</b>                                        | <b>-</b>                                      | <b>606.543</b>                                             | <b>-</b>                       |
| <b>İnşa aşamasında olan projeler</b>                       |                        |                  |                                                                             |                                |                                                 |                                               |                                                            |                                |
| 5. Levent Projesi 2. Etap                                  | -                      | -                | -                                                                           | -                              | -                                               | -                                             | 385.926                                                    | -                              |
| Paşabahçe projesi                                          | -                      | -                | 1.504.518                                                                   | 1.496.216                      | -                                               | -                                             | 1.496.216                                                  | 929                            |
| Karaköy oteli                                              | -                      | -                | 592.857                                                                     | 591.831                        | -                                               | -                                             | 591.831                                                    | 35.858                         |
| <b>Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller</b> |                        |                  |                                                                             |                                |                                                 |                                               |                                                            |                                |
| Antalya Kepez Arsalar                                      | -                      | -                | 129.966                                                                     | 129.912                        | -                                               | -                                             | 129.912                                                    | -                              |
| Kayabaşı arsası                                            | -                      | -                | 77.359                                                                      | 77.017                         | -                                               | -                                             | 77.017                                                     | -                              |
| MOİ 3. Etap                                                | -                      | -                | (23.820)                                                                    | (23.820)                       | -                                               | -                                             | (23.820)                                                   | -                              |
| <b>İştirakler</b>                                          |                        |                  |                                                                             |                                |                                                 |                                               |                                                            |                                |
| ANKA mall ve Otel (Yeni Gimat)                             | -                      | -                | -                                                                           | -                              | 314.293                                         | -                                             | 314.293                                                    | -                              |
| Netsel                                                     | -                      | -                | -                                                                           | -                              | 28.394                                          | -                                             | 28.394                                                     | -                              |
| TTA                                                        | -                      | -                | -                                                                           | -                              | 4.971                                           | -                                             | 4.971                                                      | -                              |
| Dağıtılmamış                                               | 41                     | (6.152)          | -                                                                           | (51.658)                       | -                                               | 2.891.110                                     | 2.839.452                                                  | -                              |
| <b>Toplam</b>                                              | <b>5.286.387</b>       | <b>3.666.031</b> | <b>9.761.240</b>                                                            | <b>13.131.135</b>              | <b>347.658</b>                                  | <b>2.891.110</b>                              | <b>16.369.903</b>                                          | <b>483.858</b>                 |

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

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

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

|                      | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022   |
|----------------------|------------------|------------------|
| Kasa                 | 316              | 135              |
| Banka                | 2.125.319        | 1.519.921        |
| Vadesiz mevduatlar   | 34.650           | 12.811           |
| Vadeli mevduatlar    | 2.090.669        | 1.507.110        |
| Diğer hazır değerler | 5.522            | 4.802            |
|                      | <b>2.131.157</b> | <b>1.524.858</b> |

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

|                                               | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022   |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                     | 2.131.157        | 1.524.858        |
| Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku           | (18.425)         | (12.239)         |
| <b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b> | <b>2.112.732</b> | <b>1.512.619</b> |

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

|                    | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022   |
|--------------------|------------------|------------------|
| 30 güne kadar      | 94.991           | 1.507.110        |
| 30 - 90 güne kadar | 1.995.678        | -                |
|                    | <b>2.090.669</b> | <b>1.507.110</b> |

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

|            | 31 Aralık 2023     |                  | 31 Aralık 2022     |                 |
|------------|--------------------|------------------|--------------------|-----------------|
|            | Orijinal<br>Tutarı | TL<br>Karşılığı  | Orijinal<br>Tutarı | TL<br>Karşılığı |
| ABD Doları | 51.644             | 1.520.306        | 2.272              | 70.000          |
| Avro       | 2.694              | 87.754           | 2.173              | 71.377          |
| Sterlin    | 18                 | 674              | 11                 | 408             |
|            |                    | <b>1.608.734</b> |                    | <b>141.785</b>  |

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

|             | 31 Aralık 2023<br>(%) | 31 Aralık 2022<br>(%) |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| ABD Doları  | %3,75                 | %3,75                 |
| Avro        | %3,00                 | %3,00                 |
| Türk Lirası | %40,25                | %24,00                |

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

|                                                                | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022   |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Finansal borçlanmalar</b>                                   |                  |                  |
| Banka kredileri                                                | 415.563          | 1.133.377        |
| <b><i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i></b>                | <b>415.563</b>   | <b>1.133.377</b> |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları           | 1.245.137        | 1.834.328        |
| Finansal kiralamalar                                           | -                | 10.471           |
| <b><i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i></b> | <b>1.245.137</b> | <b>1.844.799</b> |
| Banka kredileri                                                | 1.983.764        | 4.279.553        |
| <b><i>Uzun vadeli borçlanmalar</i></b>                         | <b>1.983.764</b> | <b>4.279.553</b> |
| <b>Toplam borçlanmalar</b>                                     | <b>3.644.464</b> | <b>7.257.729</b> |

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen toplam 9.242.238 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2022: 12.516.487 TL)

| <b>Banka kredileri</b>                       | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kısa vadeli banka kredileri                  | 415.563               | 1.133.377             |
| Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları | 1.245.137             | 1.834.328             |
| Uzun vadeli banka kredileri                  | 1.983.764             | 4.279.553             |
| <b>Toplam borçlar</b>                        | <b>3.644.464</b>      | <b>7.247.258</b>      |

| <b>31 Aralık 2023</b>                            | <b>Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)</b> | <b>Ağırlıklı Para birimi</b> | <b>Orijinal tutar</b> | <b>TL karşılığı</b> |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Kısa vadeli banka kredileri                      | 44,03                                    | TL                           | 415.563               | 415.563             |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı | 30,68                                    | TL                           | 1.227.710             | 1.227.710           |
|                                                  | 8,39                                     | Avro                         | 535                   | 17.427              |
| Uzun vadeli banka kredileri                      | 33,26                                    | TL                           | 1.769.591             | 1.769.591           |
|                                                  | 8,39                                     | Avro                         | 6.575                 | 214.173             |
| <b>Toplam banka kredileri</b>                    |                                          |                              |                       | <b>3.644.464</b>    |

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

| 31 Aralık 2022                                      | Ağırlıklı<br>Ortalama etkin<br>faiz oranı (%) (*) | Para<br>birimi | Orijinal<br>tutar   | TL<br>karşılığı        |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------|---------------------|------------------------|
| Kısa vadeli banka kredileri                         | 16,30                                             | TL             | 1.133.377           | 1.133.377              |
| Uzun vadeli banka kredilerinin<br>kısa vadeli kısmı | 14,37<br>4,84                                     | TL<br>Avro     | 1.728.435<br>3.218  | 1.728.435<br>105.893   |
| Uzun vadeli banka kredileri                         | 14,94<br>4,84                                     | TL<br>Avro     | 3.008.706<br>38.620 | 3.008.706<br>1.270.847 |
| <b>Toplam banka kredileri</b>                       |                                                   |                |                     | <b>7.247.258</b>       |

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

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

|                 | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022   |
|-----------------|------------------|------------------|
| 2024            | -                | 1.530.243        |
| 2025            | 756.729          | 1.260.486        |
| 2026            | 795.071          | 1.043.139        |
| 2027 ve sonrası | 431.964          | 445.685          |
|                 | <b>1.983.764</b> | <b>4.279.553</b> |

#### Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Finansal kiralama yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

|              | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--------------|----------------|----------------|
| 1 yıla kadar | -              | 10.471         |
|              | <b>-</b>       | <b>10.471</b>  |

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülükleri bulunmamaktadır. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihinde %3,56 faiz oranı ve orijinal para birimi 367 Avro (10.471 TL) finansal kiralama yükümlülüğü mevcuttur.

31 Aralık 2022 tarihinde finansal kiralama yükümlülüklerinin önemli bir kısmı Grup'un 27 Mayıs 2017 tarihinde yapmış olduğu satış ve geri kiralama sözleşmesine istinaden Ak Finansal Kiralama A.Ş.'ye sattığı ve geri kiraladığı yatırım amaçlı gayrimenkullerin altında gösterdiği AVM'lere ait ekipmanlara ilişkin finansal kiralama yükümlülüklerinden oluşmaktadır.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Grup'un finansal yükümlülüklerinin dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                                                           | 2023             | 2022              |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler</b>    | <b>7.257.729</b> | <b>13.636.482</b> |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                  | 2.122.828        | 3.792.814         |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                  | (3.684.904)      | (6.047.672)       |
| Kur farkı gideri                                          | 309.237          | 903.368           |
| Parasal kayıp/kazanç, net                                 | (2.641.260)      | (5.143.174)       |
| Faiz tahakkuklarındaki değişim                            | 280.834          | 115.911           |
| <b>31 Aralık itibarıyla toplam finansal yükümlülükler</b> | <b>3.644.464</b> | <b>7.257.729</b>  |

#### NOT 6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

##### Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

|                             | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Verilen sipariş avansları   | 195.099        | 134.447        |
| Gelecek aylara ait giderler | 116.773        | 33.525         |
|                             | <b>311.872</b> | <b>167.972</b> |

##### Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

|                              | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Gelecek yıllara ait giderler | 4.429          | 65             |
| Verilen sipariş avansları    | 4.023          | 4.023          |
|                              | <b>8.452</b>   | <b>4.088</b>   |

##### Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

|                     | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Alınan avanslar (*) | 128.736        | 270.797        |
| Ertelenmiş gelirler | 79.301         | 26.347         |
|                     | <b>208.037</b> | <b>297.144</b> |

(\*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinin 69.564 TL'lik kısmı Torun Center projesi, 37.447 TL'lik kısmı Mall of İstanbul 2. Etap projesi, 9.817 TL'lik kısmı 5. Levent projesi, 3.341 TL'lik kısmı Mall of İstanbul projesine ve kalan 8.567 TL'lik kısmı da diğer avanslardan oluşmaktadır.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

##### Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

|                     | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022   |
|---------------------|------------------|------------------|
| Alınan avanslar (*) | 3.954.802        | 1.266.357        |
| Ertelenmiş Gelirler | 206              | -                |
|                     | <b>3.955.008</b> | <b>1.266.357</b> |

(\*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş uzun vadeli satış taahhütlerinin tamamı 5. Levent projesinin 2.Etabından oluşmaktadır. İlgili avans tutarının 2.254.237 TL'si peşin olarak, 1.700.565 TL'si alacak senedi olarak alınmıştır.

#### NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

##### Kısa vadeli ticari alacaklar

|                                                | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022 |
|------------------------------------------------|------------------|----------------|
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24) | 685.820          | 52.457         |
| Alacak senetleri (*)                           | 397.981          | 506.871        |
| Ticari alacaklar                               | 331.219          | 306.324        |
| Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı           | (23.122)         | (37.501)       |
| Diğer                                          | 1.625            | 758            |
|                                                | <b>1.393.523</b> | <b>828.909</b> |

##### Uzun vadeli ticari alacaklar

|                      | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Alacak senetleri (*) | 49.928         | 119.282        |
|                      | <b>49.928</b>  | <b>119.282</b> |

(\*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin 358.292 TL'si 5. Levent 2. Etap projesine ait henüz teslimi yapılmamış olan dairelerin satışlarından, 26.874 TL'si Mall of İstanbul projesinden, 61.972 TL'si Torun Center projesinden, 732 TL'si 5. Levent projesinden, 39 TL'si AVM kiracılarından oluşmaktadır.

Beklenen kredi zararları karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

##### Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri

|                                  | 31 Aralık 2023  | 31 Aralık 2022  |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Dönem başı                       | (37.501)        | (61.908)        |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar | (1.491)         | (2.083)         |
| Konusu kalmayan karşılıklar      | 1.027           | 2.269           |
| Parasal kazanç                   | 14.843          | 24.221          |
| Dönem sonu                       | <b>(23.122)</b> | <b>(37.501)</b> |

Karşılık ayrılan beklenen kredi zararları yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

|                   | 31 Aralık 2023  | 31 Aralık 2022  |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| 3 - 6 ay arası    | (1.212)         | (2.159)         |
| 6 aydan daha uzun | (21.910)        | (35.342)        |
|                   | <b>(23.122)</b> | <b>(37.501)</b> |

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

#### Kısa vadeli ticari borçlar

|                                            | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ticari borçlar                             | 268.115        | 147.706        |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24) | 40.760         | 45.861         |
| Borç senetleri                             | 34.628         | -              |
|                                            | <b>343.503</b> | <b>193.567</b> |

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ticari borçların büyük bölümü devam etmekte olan projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

#### Uzun vadeli ticari borçlar

|                                            | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24) | 26.532         | -              |
|                                            | <b>26.532</b>  | <b>-</b>       |

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ticari borçların büyük bölümü devam etmekte olan projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

### NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                                        | 1 Ocak 2023       | İlaveler       | Çıkışlar         | Transferler    | Gerçeğe Uygun değer değişimi | 31 Aralık 2023    |
|--------------------------------------------------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|------------------------------|-------------------|
| <b>Alışveriş-Merkezleri ve ofisler</b>                 |                   |                |                  |                |                              |                   |
| Mall of İstanbul AVM                                   | 15.019.052        | 66.709         | -                | -              | 2.914.239                    | 18.000.000        |
| Torun Tower                                            | 9.886.375         | -              | -                | -              | 2.513.625                    | 12.400.000        |
| Torun Center Ofis ve Ticari Alan (***)                 | 7.158.155         | -              | (188.040)        | 571.912        | 1.223.600                    | 8.765.627         |
| Bursa Korpark AVM                                      | 6.231.052         | 10.351         | -                | -              | 1.423.597                    | 7.665.000         |
| Mall of Antalya                                        | 3.440.886         | 25.872         | -                | -              | 68.242                       | 3.535.000         |
| Antalya Deepo AVM                                      | 2.661.807         | 2.988          | -                | -              | 185.205                      | 2.850.000         |
| Torium AVM                                             | 1.894.889         | 40.672         | -                | -              | 264.439                      | 2.200.000         |
| MOİ 2. Etap Ofis, Ticari Alan (**)                     | 896.040           | -              | -                | -              | (329.040)                    | 567.000           |
| Bursa Zafer Plaza AVM                                  | 934.592           | -              | -                | -              | 5.908                        | 940.500           |
| 5. Levent çarşı                                        | 727.085           | 44             | -                | -              | (161.005)                    | 566.124           |
| MOİ Ofis ve Ticari                                     | 216.158           | 18.252         | -                | -              | (39.569)                     | 194.841           |
| Korpark bağımsız bölümler                              | 170.540           | -              | -                | -              | (41.300)                     | 129.240           |
| Torium Yurt 1                                          | 63.322            | -              | -                | -              | 44.178                       | 107.500           |
| Torium Yurt 2                                          | 116.494           | -              | -                | -              | 46.206                       | 162.700           |
| <b>İnşa aşamasındaki Yatırım amaçlı Gayrimenkuller</b> |                   |                |                  |                |                              |                   |
| Paşabahçe projesi (*)                                  | 4.448.869         | 21.986         | -                | -              | (408.255)                    | 4.062.600         |
| Karaköy otel                                           | 1.108.724         | 25.124         | -                | -              | 53.652                       | 1.187.500         |
| <b>Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller</b>   |                   |                |                  |                |                              |                   |
| Kayabaşı arsa                                          | 750.804           | -              | -                | -              | (40.434)                     | 710.370           |
| MOİ 3. Etap                                            | 291.648           | -              | -                | -              | (18.683)                     | 272.965           |
| Antalya Kepez Arsalar                                  | 395.224           | -              | -                | -              | 35.111                       | 430.335           |
|                                                        | <b>56.411.716</b> | <b>211.998</b> | <b>(188.040)</b> | <b>571.912</b> | <b>7.739.716</b>             | <b>64.747.302</b> |

(\*) Grup, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesinde (Eski Tekel Fabrikası) bulunan ve tapunun 195 Ada, 7 Parsel, 54,870 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz, 209 Ada, 3 Parsel, 16,212 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz, 200 Ada, 3 Parsel, 827 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz ile bu taşınmazların üzerinde bulunan binaları 355 milyon TL bedel karşılığında ihale ile almış olup söz konusu taşınmazlara ilişkin tapu devir işlemi 20 Eylül 2012 tarihinde tamamlanmıştır. Satın alınan arazi üzerinde 5 yıldızlı otel ve apart otel kullanım amaçlı proje geliştirilmesi planlanmaktadır. İlgili projeye ait yapı ruhsatı 7 Eylül 2019 alınmıştır.

(\*\*) Mall of İstanbul 2.Etap projesi kapsamında tamamlanan rezidanslar stoklara ve TRN Otel tarafından işletilen Otel maddi duran varlıklara transfer edilmiştir.

(\*\*\*) Torun Center'in bünyesindeki otel kısmı için Embassy Suites by Hilton markası ile 25 Temmuz 2023 tarihinde anlaşma imzalanmıştır. 2024 yılı yaz aylarında konuklarını ağırlamaya başlaması planlanan "Embassy Suites by Hilton'da 33'ü stüdyo, 77 tanesi ise bir yatak odalı süit olmak üzere toplam 110 oda yer alacaktır. 1'i büyük toplam 3 toplantı odası bulunan otelde, restaurant ve 24 saat açık fitness center ile spa gibi sosyal donatılar da yer alacaktır. Embassy Suites by Hilton, TRN Otel İşletmeciliği tarafından franchise anlaşması modeli ile işletilecektir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırılmış olup sınıflandırılma tarihinde gerçeğe uygun değerleriyle maliyet değerleri arasındaki fark, gelir tablosunda gösterilmiştir.

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

|                                                                | 1 Ocak<br>2022    | İlaveler      | Çıkışlar         | Transferler | Gerçeğe<br>Uygun değer<br>değişimi | 31 Aralık<br>2022 |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|------------------|-------------|------------------------------------|-------------------|
| <b>Alışveriş-Merkezleri<br/>ve ofisler</b>                     |                   |               |                  |             |                                    |                   |
| Mall of İstanbul AVM                                           | 12.992.247        | 8.056         | -                | -           | 2.018.749                          | 15.019.052        |
| Torun Tower                                                    | 7.308.139         | -             | -                | -           | 2.578.236                          | 9.886.375         |
| Torun Center Ofis ve Ticari Alan                               | 5.809.997         | -             | (119.240)        | -           | 1.467.398                          | 7.158.155         |
| Bursa Korupark AVM                                             | 5.819.444         | 4.010         | -                | -           | 407.598                            | 6.231.052         |
| Mall of Antalya                                                | 2.801.629         | 1.556         | -                | -           | 637.701                            | 3.440.886         |
| Antalya Deepo AVM                                              | 1.877.163         | 878           | -                | -           | 783.766                            | 2.661.807         |
| Torium AVM                                                     | 2.030.039         | 37.313        | -                | -           | (172.463)                          | 1.894.889         |
| Bursa Zafer Plaza AVM                                          | 1.236.970         | -             | -                | -           | (302.378)                          | 934.592           |
| MOİ 2. Etap Ofis,<br>Ticari Alan (**)                          | 1.006.222         | 8.965         | -                | -           | (119.147)                          | 896.040           |
| 5. Levent çarşı                                                | 596.899           | -             | -                | -           | 130.186                            | 727.085           |
| MOİ Ofis ve Ticari                                             | 220.625           | -             | -                | -           | (4.467)                            | 216.158           |
| Korupark bağımsız bölümler                                     | 159.472           | -             | -                | -           | 11.068                             | 170.540           |
| Torium Yurt 1                                                  | 70.375            | 367           | -                | -           | (7.420)                            | 63.322            |
| Torium Yurt 2                                                  | 64.961            | -             | -                | -           | 51.533                             | 116.494           |
| <b>İnşa aşamasındaki<br/>Yatırım amaçlı<br/>Gayrimenkuller</b> |                   |               |                  |             |                                    |                   |
| Paşabahçe projesi (*)                                          | 2.943.421         | 930           | -                | -           | 1.504.518                          | 4.448.869         |
| Karaköy otel                                                   | 480.009           | 35.858        | -                | -           | 592.857                            | 1.108.724         |
| <b>Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller</b>           |                   |               |                  |             |                                    |                   |
| Kayabaşı arsa                                                  | 673.445           | -             | -                | -           | 77.359                             | 750.804           |
| MOİ 3. Etap                                                    | 315.468           | -             | -                | -           | (23.820)                           | 291.648           |
| Antalya Kepez Arsalar                                          | 265.258           | -             | -                | -           | 129.966                            | 395.224           |
|                                                                | <b>46.671.783</b> | <b>97.933</b> | <b>(119.240)</b> | <b>-</b>    | <b>9.761.240</b>                   | <b>56.411.716</b> |

(\*) Grup, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesinde (Eski Tekel Fabrikası) bulunan ve tapunun 195 Ada, 7 Parsel, 54,870 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz, 209 Ada, 3 Parsel, 16,212 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz, 200 Ada, 3 Parsel, 827 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz ile bu taşınmazların üzerinde bulunan binaları 355 milyon TL bedel karşılığında ihale ile almış olup söz konusu taşınmazlara ilişkin tapu devir işlemi 20 Eylül 2012 tarihinde tamamlanmıştır. Satın alınan arazi üzerinde 5 yıldızlı otel ve apart otel kullanım amaçlı proje geliştirilmesi planlanmaktadır. İlgili projeye ait yapı ruhsatı 7 Eylül 2019 alınmıştır.

(\*\*) Mall of İstanbul 2.Etap projesi kapsamında tamamlanan rezidanslar stoklara ve TRN Otel tarafından işletilen Otel maddi duran varlıklara transfer edilmiştir.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerindeki kredilerden kaynaklanan ipotekler aşağıdaki gibidir:

|                         | <b>31 Aralık 2023</b>     | <b>31 Aralık 2022</b>     |                        |                           |                           |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                         | <b>Orijinal<br/>Tutar</b> | <b>Orijinal<br/>Tutar</b> | <b>Döviz<br/>cinsi</b> | <b>31 Aralık<br/>2023</b> | <b>31 Aralık<br/>2022</b> |
| Torun Tower             | 2.000.000                 | 3.295.458                 | TL                     | 2.000.000                 | 3.295.458                 |
| Mall of İstanbul        | 1.500.000                 | 2.471.594                 | TL                     | 1.500.000                 | 2.471.594                 |
| Bursa Korupark AVM      | 1.500.000                 | 2.471.594                 | TL                     | 1.500.000                 | 2.471.594                 |
| Mall of Antalya - Deepo | 130.000                   | 130.000                   | Avro                   | 4.242.238                 | 4.277.841                 |
|                         |                           |                           |                        | <b>9.242.238</b>          | <b>12.516.487</b>         |

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 9 - STOKLAR

##### Konutlar ve ofis projeleri

|                                                 | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022   |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)</b> |                  |                  |
| - Torun Center projesi (1)                      | 2.109.441        | 2.644.122        |
| - Mall of İstanbul 2.etap (High Residence) (2)  | 599.010          | 724.755          |
| - 5.Levent projesi (3)                          | 50.028           | 50.028           |
| - Mall of İstanbul projesi (4)                  | 25.790           | 25.790           |
| - Korupark 3. etap (5)                          | 14.702           | 17.174           |
| - Torium (6)                                    | 4.153            | 4.153            |
|                                                 | <b>2.803.124</b> | <b>3.466.022</b> |

##### Diğer stoklar

|                                          |                  |                  |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| - Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar | 3.416            | 4.717            |
| <b>Toplam stoklar</b>                    | <b>2.806.540</b> | <b>3.470.739</b> |

|                                                 | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022   |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Konutlar ve ofis projeleri (uzun vadeli)</b> |                  |                  |
| - 5.Levent projesi 2.Etap (7)                   | 2.338.583        | 1.681.718        |
|                                                 | <b>2.338.583</b> | <b>1.681.718</b> |

- (1) Torun Center Projesi 45.776 m<sup>2</sup>'si Kule Ofis, 36.382 m<sup>2</sup>'si Yatay Ofis, 77.988 m<sup>2</sup>'si Konut ve 15.312 m<sup>2</sup>'si Ticari Alan olmak üzere toplam 175.408 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahiptir. 1 Ocak- 31 Aralık 2023 tarihleri arasında 13 adet konut teslim edilmiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Torun Center Projesi kapsamında cari yıl içinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır.)

Torun Center'ın bünyesindeki otel kısmı için Embassy Suites by Hilton markası ile 25 Temmuz 2023 tarihinde anlaşma imzalanmıştır. 2024 yılı yaz aylarında konuklarını ağırlamaya başlaması planlanan "Embassy Suites by Hilton'da 33'ü stüdyo, 77 tanesi ise bir yatak odalı süit olmak üzere toplam 110 oda yer alacaktır. 1'i büyük toplam 3 toplantı odası bulunan otelde, restaurant ve 24 saat açık fitness center ile spa gibi sosyal donatılar da yer alacaktır. Embassy Suites by Hilton, TRN Otel İşletmeciliği tarafından franchise anlaşması modeli ile işletilecektir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırılmış olup sınıflandırılma tarihinde gerçeğe uygun değerleriyle maliyet değerleri arasındaki fark, gelir tablosunda gösterilmiştir.

- (2) Mall of İstanbul 2.Etap projesi 18.780 m<sup>2</sup>'lik 100 adet High Residence'tan oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 itibarıyla 13.700 m<sup>2</sup>'lik 66 adet rezidans stoğu kalmıştır.
- (3) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 1.275 m<sup>2</sup>'lik 9 adet konut stoğu kalmıştır.
- (4) Mall of İstanbul projesinde 116,44 m<sup>2</sup>'lik 2 adet konut stoğu, 2.480,88 m<sup>2</sup>'lik 12 adet yatay ofis stoğu kalmıştır.
- (5) Korupark Projesi üçüncü etap kapsamında geriye 980 m<sup>2</sup>'lik 6 adet konut stoğu kalmıştır.
- (6) Torium projesinde 189 m<sup>2</sup>'lik 2 adet konut stoğu kalmıştır.
- (7) 5.Levent 2.Etap projesinde inşaat çalışmaları başlamış olmakla birlikte, projenin tüm maliyetlerinin tamamlanmasının 1 yıldan uzun süreceği öngörüldüğünden uzun vadeli stoklar altında muhasebeleştirilmiştir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlar da gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

|                                   | 1 Ocak 2023      | Girişler        | Transferler | Yeniden<br>Değerleme<br>Fonu | 31 Aralık 2023   |
|-----------------------------------|------------------|-----------------|-------------|------------------------------|------------------|
| Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri  | 1.435            | -               | -           | -                            | 1.435            |
| Binalar                           | 2.485.434        | -               | -           | 721.337                      | 3.206.771        |
| Tesis, makine ve cihazlar         | 1.780            | -               | -           | -                            | 1.780            |
| Taşıtlar                          | 12.006           | -               | -           | -                            | 12.006           |
| Demirbaşlar                       | 146.850          | 1.833           | -           | -                            | 148.683          |
| <b>Maliyet Değeri</b>             | <b>2.647.505</b> | <b>1.833</b>    | <b>-</b>    | <b>721.337</b>               | <b>3.370.675</b> |
| Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri  | (331)            | (27)            | -           | -                            | (358)            |
| Binalar                           | -                | (51.780)        | -           | -                            | (51.780)         |
| Tesis, makine ve cihazlar         | (964)            | (156)           | -           | -                            | (1.120)          |
| Taşıtlar                          | (11.885)         | (80)            | -           | -                            | (11.965)         |
| Demirbaşlar                       | (93.589)         | (21.777)        | -           | -                            | (115.366)        |
| <b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b> | <b>(106.769)</b> | <b>(73.820)</b> | <b>-</b>    | <b>-</b>                     | <b>(180.589)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>          | <b>2.540.736</b> |                 |             |                              | <b>3.190.086</b> |

|                                   | 1 Ocak 2022      | Girişler        | Transferler | Yeniden<br>Değerleme<br>Fonu | 31 Aralık 2022   |
|-----------------------------------|------------------|-----------------|-------------|------------------------------|------------------|
| Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri  | 1.435            | -               | -           | -                            | 1.435            |
| Binalar                           | 1.958.987        | -               | -           | 526.447                      | 2.485.434        |
| Tesis, makine ve cihazlar         | 1.780            | -               | -           | -                            | 1.780            |
| Taşıtlar                          | 12.006           | -               | -           | -                            | 12.006           |
| Demirbaşlar                       | 145.649          | 1.201           | -           | -                            | 146.850          |
| <b>Maliyet Değeri</b>             | <b>2.119.857</b> | <b>1.201</b>    | <b>-</b>    | <b>526.447</b>               | <b>2.647.505</b> |
| Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri  | (287)            | (44)            | -           | -                            | (331)            |
| Binalar                           | -                | -               | -           | -                            | -                |
| Tesis, makine ve cihazlar         | (801)            | (163)           | -           | -                            | (964)            |
| Taşıtlar                          | (11.805)         | (80)            | -           | -                            | (11.885)         |
| Demirbaşlar                       | (70.306)         | (23.283)        | -           | -                            | (93.589)         |
| <b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b> | <b>(83.199)</b>  | <b>(23.570)</b> | <b>-</b>    | <b>-</b>                     | <b>(106.769)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>          | <b>2.036.658</b> |                 |             |                              | <b>2.540.736</b> |

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 11- FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

|                                     | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022 |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| Vadesi 3 aydan uzun olan mevduatlar | 1.226.120        | -              |
|                                     | <b>1.226.120</b> | <b>-</b>       |

Grup'un uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

|                                | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| İtfa edilmiş maliyetle ölçülen | 195.914        | -              |
|                                | <b>195.914</b> | <b>-</b>       |

#### a) İtfa edilmiş maliyetle ölçülen

##### Borçlanma senetleri:

|              | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--------------|----------------|----------------|
| Eurobond (*) | 195.914        | -              |
|              | <b>195.914</b> | <b>-</b>       |

(\*) 24 Mayıs 2027 vadeli %7,17 kupon oranı bulunan 4.500 ABD doları nominal değeri olan Akbank T.A.Ş. ve 28.01.2027 vadeli %9,00 kupon oranı bulunan 2.000 ABD doları nominal değeri olan Türk Eximbank borçlanma senetlerinden oluşmaktadır.

#### NOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### Diğer dönen varlıklar

|                                     | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Peşin ödenen vergi ve fonlar        | 20.858         | 3.319          |
| Katma Değer Vergisi ("KDV") alacağı | 17.271         | 28.298         |
| Gelir tahakkukları                  | 762            | 2.299          |
| İş avansları                        | 295            | 1.300          |
| Diğer                               | 3.947          | 15.380         |
|                                     | <b>43.133</b>  | <b>50.596</b>  |

##### Diğer kısa vadeli yükümlülükler

|                          | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar | 65.947         | 58.689         |
| Diğer                    | 1.585          | 12.614         |
|                          | <b>67.532</b>  | <b>71.303</b>  |

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 13 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR**

|                                    | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b> |                |                |
| Verilen depozito ve teminatlar     | 14             | -              |
| Diğer çeşitli alacaklar            | 15.907         | 16.734         |
|                                    | <b>15.921</b>  | <b>16.734</b>  |

|                                    | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b> |                |                |
| Verilen depozito ve teminatlar     | 1.183          | 1.946          |
|                                    | <b>1.183</b>   | <b>1.946</b>   |

|                                  | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kısa vadeli diğer borçlar</b> |                |                |
| Alınan depozito ve teminatlar    | 44.994         | 60.371         |
| Diğer                            | 215            | 46             |
|                                  | <b>45.209</b>  | <b>60.417</b>  |

**NOT 14 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR**

|            | 31 Aralık 2023 |                  | 31 Aralık 2022 |                  |
|------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|            | (%)            | TL               | (%)            | TL               |
| Yeni Gimat | 14,83          | 1.954.128        | 14,83          | 1.440.412        |
| TTA        | 40,00          | 91.895           | 40,00          | 135.697          |
| Netsel     | 44,60          | 83.745           | 44,60          | 49.485           |
|            |                | <b>2.129.768</b> |                | <b>1.625.594</b> |

|                                                                              | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022   |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Dönem başı</b>                                                            | <b>1.625.594</b> | <b>1.382.115</b> |
| İştiraklerden gelir ve giderler (net)                                        | 620.216          | 342.687          |
| Müşterek yönetime tabi ortaklıklarından elde edilen gelir ve giderler, (net) | 9.541            | 4.971            |
| İştiraklerden alınan temettüleri                                             | (125.583)        | (104.179)        |
| <b>Dönem sonu</b>                                                            | <b>2.129.768</b> | <b>1.625.594</b> |

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 14 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

|               | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---------------|----------------|----------------|
| Yeni Gimat    | 545.372        | 314.294        |
| Netsel        | 74.844         | 28.393         |
| TTA           | 9.541          | 4.971          |
| <b>Toplam</b> | <b>629.757</b> | <b>347.658</b> |

#### NOT 15 - KARŞILIKLAR

##### Kısa vadeli karşılıklar

|                   | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Dava karşılıkları | 46.674         | 49.090         |
|                   | <b>46.674</b>  | <b>49.090</b>  |

(\*) Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Aralık 2023 itibarıyla 46.674 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2022: 49.090 TL). 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 73 adet maddi ve manevi tazminat davası, 80 adet iş davası, 31 adet alacak davası, 6 adet tapu tescil, 39 adet icra ve 20 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 46.674 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. (31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla açılmış 66 adet maddi ve manevi tazminat davası, 82 adet iş davası, 29 adet alacak davası, 7 adet tapu tescil ve 23 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır.). Grup avukatlarından alınan görüşlere göre ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir. Grup ortaklarının taraf olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

##### Kısa vadeli karşılıklar

##### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

|                           | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı | 4.770          | 10.176         |
|                           | <b>4.770</b>   | <b>10.176</b>  |

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı 35.058,58 TL'dir (1 Ocak 2022: 19.982,83 TL).

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 15 – KARŞILIKLAR (Devamı)

##### Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:

|                                      | 1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2022 |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1 Ocak itibarıyla karşılık           | 10.176                        | 6.025                         |
| Hizmet maliyeti                      | 1.588                         | 6.897                         |
| Faiz maliyeti                        | 1.708                         | 1.276                         |
| Ödenen kıdem tazminatları            | -                             | (466)                         |
| Parasal kayıp                        | (8.702)                       | (3.556)                       |
| <b>31 Aralık itibarıyla karşılık</b> | <b>4.770</b>                  | <b>10.176</b>                 |

#### NOT 16 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### Koşullu varlık ve yükümlülükler

|                   | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Alınan teminatlar | 688.197        | 892.061        |

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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

|                | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|----------------|----------------|----------------|
| 0-1 yıl arası  | 4.602.733      | 4.117.035      |
| 1-5 yıl arası  | 27.254.740     | 23.746.239     |
| 5-10 yıl arası | 39.821.841     | 34.829.092     |

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

##### **Sirket tarafından verilen**

| <b>Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</b>                                                                                                | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                                                   | 9.325.876             | 12.633.275            |
| 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                                             | -                     | -                     |
|                                                                                                                                       | <b>9.325.876</b>      | <b>12.633.275</b>     |

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2023 itibarıyla %13'tür (31 Aralık 2022: %21).

|      | <b>31 Aralık 2023</b> |                     | <b>31 Aralık 2022</b> |                     |
|------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
|      | <b>Döviz tutarı</b>   | <b>TL karşılığı</b> | <b>Döviz tutarı</b>   | <b>TL karşılığı</b> |
| Avro | 130.000               | 4.242.238           | 130.000               | 4.277.841           |
| TL   | 5.000.000             | 5.000.000           | 8.238.646             | 8.238.646           |
|      |                       | <b>9.242.238</b>    |                       | <b>12.516.487</b>   |

31 Aralık 2023 itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 9.242.238 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 12.516.487 TL). Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, Mall of İstanbul AVM, Mall of Antalya, Antalya Deepo AVM ve Torun Tower'a ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 17 - ÖZKAYNAKLAR

Grup, çıkarılmış sermayesinin 176.100.000 Tam TL'den 224.000.000 Tam TL'ye arttırılması 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 artırımını işlemleri 16 Ağustos 2012 tarihinde tamamlanmıştır.

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

Grup'un hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

| Hissedarlar                        | A Grubu (%) | B Grubu (bin adet) | C Grubu (bin adet) | (bin adet)       | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022   |
|------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| Aziz Torun                         | 37,41       | 200.328            | -                  | 173.740          | 374.068          | 374.068          |
| Mehmet Torun                       | 37,41       | -                  | 200.312            | 173.740          | 374.052          | 374.052          |
| Torunlar Gıda San. Ve Tic. A.Ş.    | 0,03        | 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          |
| <b>Nominal sermaye</b>             |             | <b>200.470</b>     | <b>200.470</b>     | <b>599.060</b>   | <b>1.000.000</b> | <b>1.000.000</b> |
| <b>Sermaye düzeltmesi farkları</b> |             | <b>1.474.155</b>   | <b>1.389.400</b>   | <b>4.056.890</b> | <b>6.920.445</b> | <b>6.920.445</b> |
| <b>Düzeltilmiş sermaye</b>         |             | <b>1.674.625</b>   | <b>1.589.870</b>   | <b>4.655.950</b> | <b>7.920.445</b> | <b>7.920.445</b> |

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 dağıtımını 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.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 17 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Grup'un 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

| Özsermaye                           | ÜFE Endeksli<br>Yasal Kayıtlar | TÜFE Endeksli<br>Yasal Kayıtlar | Geçmiş Yıllar<br>Karları/Zararlarında<br>Takip Edilecek Farklar |
|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Sermaye Düzeltme Farkları           | 12.377.052                     | 6.920.445                       | (5.456.607)                                                     |
| Paylara İlişkin Primler/İskontolar  | 977.591                        | 255.051                         | (722.540)                                                       |
| Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 3.553.201                      | 599.504                         | (2.953.854)                                                     |

#### Geçmiş Yıl Karları

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş geçmiş yıl karları hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

| Geçmiş Yıl Karları | Enflasyon Muhasebesi<br>Öncesi Tutar | Enflasyon Muhasebesi<br>Sonrası Tutar |
|--------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 31 Aralık 2022 (*) | 12.982.423                           | 33.657.437                            |
| 1 Ocak 2022        | 7.750.077                            | 19.837.381                            |

(\*) Net dönem karı hariç

#### Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan dönem karı bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 917.134 TL'dir (31 Aralık 2022: 527.810 TL).

#### NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

|                               | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kira gelirleri                | 3.523.674                 | 3.005.700                 |
| Ortak alan gelirleri          | 783.684                   | 846.596                   |
| Konut ve ofis satış gelirleri | 450.738                   | 1.161.527                 |
| Otel gelirleri                | 212.627                   | 272.145                   |
| Diğer                         | 5                         | 419                       |
| <b>Satış gelirleri</b>        | <b>4.970.728</b>          | <b>5.286.387</b>          |

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ(Devamı)

|                                         |                    |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ortak alan giderleri                    | (863.627)          | (914.004)          |
| Satılan konut ve ofis maliyetleri       | (247.738)          | (554.985)          |
| Otel hizmet maliyetleri                 | (108.012)          | (110.243)          |
| Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri | (61.751)           | (40.186)           |
| Diğer                                   | (97)               | (938)              |
| <b>Satışların maliyeti</b>              | <b>(1.281.225)</b> | <b>(1.620.356)</b> |
| <b>Brüt kar</b>                         | <b>3.689.503</b>   | <b>3.666.031</b>   |

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden ve Torun Tower ofis binasından elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Grup'un faal alışveriş merkezleri, Mall of İstanbul, Ankara ANKAmall, Bursa Korupark, Bursa Zafer Plaza, Antalya Deepo, 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.

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

|                                           | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 |
|-------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Genel yönetim giderleri</b>            |                           |                           |
| Vergi, resim ve harçlar (*)               | (87.895)                  | (69.192)                  |
| Amortisman giderleri                      | (61.570)                  | (19.077)                  |
| Taşınmaz giderleri                        | (61.306)                  | (43.266)                  |
| Personel giderleri                        | (43.983)                  | (37.678)                  |
| Dava ve şüpheli alacak karşılık giderleri | (27.150)                  | (1.127)                   |
| Ulaşım ve seyahat giderleri               | (6.146)                   | (4.371)                   |
| Danışmanlık giderleri                     | (4.871)                   | (3.335)                   |
| BIST, SPK ve MKK giderleri                | (1.222)                   | (843)                     |
| Bağışlar                                  | (759)                     | (64.939)                  |
| Diğer                                     | (2.189)                   | (2.764)                   |
|                                           | <b>(297.091)</b>          | <b>(246.592)</b>          |

(\*) Vergi, resim ve harçların önemli bir kısmı emlak vergilerinden oluşmaktadır, söz konusu emlak vergileri 2023 yılı için 87.895 TL, 2022 yılı için 69.192 TL'dir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

|                                      | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Pazarlama giderleri</b>           |                           |                           |
| Konut satışı pazarlama giderleri (*) | (35.655)                  | (132.324)                 |
| Reklam ve tanıtım giderleri          | (34.286)                  | (22.624)                  |
| Amortisman giderleri                 | (12.944)                  | (4.770)                   |
| Personel giderleri                   | (11.752)                  | (11.583)                  |
| Danışmanlık giderleri                | (500)                     | (798)                     |
| Diğer                                | (833)                     | (2.225)                   |
|                                      | <b>(95.970)</b>           | <b>(174.324)</b>          |

(\*) 31 Aralık 2023 itibarıyla konut satışı pazarlama giderlerinin önemli bir kısmı yurtdışı yerleşiklere yapılan satışlar için aracı emlak şirketlerine ödenen komisyonlardan oluşmaktadır.

#### NOT 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

|                                         | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ortak alan giderleri                    | (863.627)                 | (914.004)                 |
| Satılan konut maliyetleri               | (247.738)                 | (554.985)                 |
| Satılan hizmet maliyetleri              | (108.012)                 | (110.243)                 |
| Vergi, resim ve harçlar                 | (87.895)                  | (69.192)                  |
| Amortisman giderleri                    | (74.514)                  | (23.847)                  |
| Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri | (61.751)                  | (40.186)                  |
| Taşınmaz giderleri                      | (61.306)                  | (43.266)                  |
| Personel giderleri                      | (55.735)                  | (49.261)                  |
| Konut satışı pazarlama giderleri        | (35.655)                  | (132.324)                 |
| Reklam giderleri                        | (34.286)                  | (22.624)                  |
| Dava ve şüpheli alacak karşılık gideri  | (27.150)                  | (1.127)                   |
| Ulaşım ve seyahat giderleri             | (6.146)                   | (4.371)                   |
| Danışmanlık giderleri                   | (5.371)                   | (4.133)                   |
| BIST giderleri                          | (1.222)                   | (843)                     |
| Bağışlar                                | (759)                     | (64.939)                  |
| Diğer                                   | (3.119)                   | (5.927)                   |
|                                         | <b>(1.674.286)</b>        | <b>(2.041.272)</b>        |

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/(GİDERLER)****Diğer faaliyet gelirleri**

|                                                               | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2023</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2022</b> |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış azalış, net (Not 8) | 7.739.716                         | 9.761.240                         |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri                    | 70.373                            | 139.424                           |
| Kur farkı gelirleri                                           | 33.788                            | -                                 |
| Sabit kıymet satış gelirleri                                  | 10.265                            | 2.037                             |
| Konusu kalmayan karşılıklar                                   | 964                               | 2.260                             |
| Diğer                                                         | 23.394                            | 18.271                            |
|                                                               | <b>7.878.500</b>                  | <b>9.923.232</b>                  |

**Diğer faaliyet giderleri**

|                          | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2023</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2022</b> |
|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Kur farkı giderleri, net | -                                 | (29.473)                          |
| Diğer                    | (17.184)                          | (7.739)                           |
|                          | <b>(17.184)</b>                   | <b>(37.212)</b>                   |

**NOT 22 - FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ****Finansman gelirleri**

|                               | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2023</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2022</b> |
|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Vadeli mevduat faiz gelirleri | 601.873                           | 177.162                           |
| Kambiyo karları               | 72.297                            | -                                 |
|                               | <b>674.170</b>                    | <b>177.162</b>                    |

**Finansman giderleri**

|                                    | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2023</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2022</b> |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Faiz gideri                        | (1.075.095)                       | (1.101.247)                       |
| Kambiyo zararları                  | -                                 | (625.846)                         |
| Türev araçlardan finansal giderler | -                                 | (350.461)                         |
|                                    | <b>(1.075.095)</b>                | <b>(2.077.554)</b>                |

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 23 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

|                                                                          | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Hissedarlara ait net kar                                                 | 12.638.978     | 16.366.358     |
| İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (bin TL) | 1.000.000      | 1.000.000      |
| <b>Hisse başına kazanç (bin TL)</b>                                      | <b>12,64</b>   | <b>16,37</b>   |

#### NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

##### İlişkili taraflara ticari alacaklar

|                                   | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (**) | 678.839        | 52.429         |
| Diğer                             | 6.981          | 28             |
|                                   | <b>685.820</b> | <b>52.457</b>  |

##### İlişkili taraflara ticari borçlar

|                                   | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Torun AVM (*)                     | 37.185         | 34.026         |
| Torun Center                      | 2.759          | 3.228          |
| Torunlar Gıda                     | 816            | 1.832          |
| Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.    | -              | 5.469          |
| Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (**) | -              | 1.237          |
| Diğer                             | -              | 69             |
|                                   | <b>40.760</b>  | <b>45.861</b>  |

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

(\*\*) Torun Yapı Grup’un inşaat işlerini üstlenmektedir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

| İlişkili taraflara ticari borçlar | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Mehmet Torun                      | 26.532         | -              |
|                                   | 26.532         | -              |

#### İlişkili taraflara yapılan satışlar

|                                     | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Torun AVM (*)                       | 169.285                   | 18.652                    |
| Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş. (**) | 145.399                   | 33.084                    |
| Diğer                               | 7.189                     | 15.124                    |
|                                     | 321.873                   | 66.860                    |

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

(\*\*) Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş., Grup'un sahip olduğu Zafer Plaza AVM'nin işletmeciliğini yapmaktadır. Zafer Plaza AVM için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, Torunlar GYO 31 Aralık 2023 dönemi için 118.275 TL ve 31 Aralık 2022 dönemi için 85.682 TL kira geliri elde etmiştir. Zafer Plaza ile olan işlemler normal piyasa koşulları ve piyasa fiyatları üzerinden gerçekleştirilmiştir.

#### İlişkili taraflardan yapılan alımlar

|                  | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Torun AVM        | 404.545                   | 86.407                    |
| Torun Yapı (***) | 84.671                    | 234.949                   |
| Torunlar Gıda    | 7.734                     | 1.749                     |
| Diğer            | 3.139                     | 16                        |
|                  | 500.089                   | 323.121                   |

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve faiz giderleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Faiz gelirleri</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2023</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2022</b> |
|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Torun AVM             | 3.661                              | -                                  |
| Torun Yapı            | 2.199                              | -                                  |
| Torunlar Gıda         | 1.885                              | 407                                |
| Diğer                 | 368                                | 821                                |
|                       | <b>8.113</b>                       | <b>1.228</b>                       |

| <b>Faiz giderleri</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2023</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2022</b> |
|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Zafer Plaza           | 1.526                             | 710                               |
| Torun Yapı            | 1.303                             | 583                               |
| Torunlar Gıda         | 521                               | 1.960                             |
| Torun AVM             | 101                               | -                                 |
| Diğer                 | 84                                | -                                 |
|                       | <b>3.535</b>                      | <b>3.253</b>                      |

#### Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

|                  | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2023</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2022</b> |
|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Ücret ve primler | 16.472                            | 8.806                             |

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

#### NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

##### Finansal varlıklar

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

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI(Devamı)

##### Finansal yükümlülükler

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

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

Türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerlerinden taşınmaktadır.

##### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

| Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar | 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi |                 |                 |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                            | 1. Seviye<br>TL                                               | 2. Seviye<br>TL | 3. Seviye<br>TL |

|                               |   |            |            |
|-------------------------------|---|------------|------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | - | 23.469.503 | 41.277.799 |
|-------------------------------|---|------------|------------|

| Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar | 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi |                 |                 |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                            | 1. Seviye<br>TL                                               | 2. Seviye<br>TL | 3. Seviye<br>TL |

|                               |   |            |            |
|-------------------------------|---|------------|------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | - | 20.704.714 | 35.707.000 |
|-------------------------------|---|------------|------------|

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### *Yatırım amaçlı gayrimenkuller*

Gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin iskonto oranlarında %0,5 oranında artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kalması durumunda, sırasıyla kar 3.054.060 TL az, 3.640.870 TL fazla olacaktı (31 Aralık 2022: 1.798.122 TL az, 1.798.122 TL fazla). 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2023          | Ortalama iskonto oranı | Duyarlılık analizi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi |
|-------------------------|------------------------|--------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Mall of İstanbul AVM    | %22                    | %0,5               | 1.500.000                                 | (1.200.000)                                 |
| Korupark AVM            | %22                    | %0,5               | 640.000                                   | (545.000)                                   |
| Paşabahçe               | %23                    | %0,5               | 260.600                                   | (231.400)                                   |
| Mall of Antalya AVM     | %22                    | %0,5               | 295.000                                   | (245.000)                                   |
| Mall of İstanbul 2.Etap |                        |                    |                                           |                                             |
| Ofis ve Ticari Alanlar  | %22                    | %0,5               | 324.000                                   | (274.000)                                   |
| Deepo AVM               | %22                    | %0,5               | 235.000                                   | (200.000)                                   |
| Torium AVM              | %22                    | %0,5               | 180.000                                   | (155.000)                                   |
| Kemankeş                | %21                    | %0,5               | 130.540                                   | (110.290)                                   |
| Zafer Plaza AVM         | %22                    | %0,5               | 75.730                                    | (64.170)                                    |

| 31 Aralık 2022          | İskonto Oranı | Duyarlılık analizi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi |
|-------------------------|---------------|--------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Mall of İstanbul AVM    | %22           | %0,5               | 750.953                                   | (750.953)                                   |
| Korupark AVM            | %22           | %0,5               | 311.553                                   | (311.553)                                   |
| Paşabahçe               | %22           | %0,5               | 119.935                                   | (119.935)                                   |
| Mall of Antalya AVM     | %22           | %0,5               | 172.044                                   | (172.044)                                   |
| Mall of İstanbul 2.Etap |               |                    |                                           |                                             |
| Ofis ve Ticari Alanlar  | %22           | %0,5               | 169.073                                   | (169.073)                                   |
| Deepo AVM               | %22           | %0,5               | 133.090                                   | (133.090)                                   |
| Torium AVM              | %22           | %0,5               | 94.744                                    | (94.744)                                    |
| Zafer Plaza AVM         | %22           | %0,5               | 46.730                                    | (46.730)                                    |

#### NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### Likidite riski

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

31 Aralık 2023 ve 2022 itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2023                                                       | Kayıtlı değeri             | Sözleşme uyarınca nakit akışı | 3 aydan kısa             | 3 - 12 ay arası            | 1 yıl - 5 yıl arası        | 5 yıl ve üzeri |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------|
| <strong>Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</strong> |                            |                               |                          |                            |                            |                |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                             | 415.563                    | 466.553                       | 75.000                   | 391.553                    | -                          | -              |
| Uzun vadeli borçlanmaların                                           |                            |                               |                          |                            |                            |                |
| kısa vadeli kısımları                                                | 1.245.137                  | 1.378.350                     | 356.468                  | 1.021.882                  | -                          | -              |
| Diğer borçlar                                                        | 45.209                     | 45.209                        | 45.209                   | -                          | -                          | -              |
| Ticari borçlar                                                       | 343.503                    | 343.503                       | 343.503                  | -                          | -                          | -              |
|                                                                      | <strong>2.049.412</strong> | <strong>2.233.615</strong>    | <strong>820.180</strong> | <strong>1.413.435</strong> | -                          | -              |
| <strong>Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</strong> |                            |                               |                          |                            |                            |                |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                             | 1.983.764                  | 2.227.171                     | -                        | -                          | 2.227.171                  | -              |
| Ticari Borçlar                                                       | 67.532                     | 67.532                        | -                        | -                          | -                          | -              |
|                                                                      | <strong>2.051.296</strong> | <strong>2.294.703</strong>    | -                        | -                          | <strong>2.227.171</strong> | -              |
| <strong>Türev olmayan finansal Yükümlülükler, toplamı</strong>       | <strong>4.100.708</strong> | <strong>4.528.318</strong>    | <strong>820.180</strong> | <strong>1.413.435</strong> | <strong>2.227.171</strong> | -              |

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

| 31 Aralık 2022                                             | Kayıtlı değeri   | Sözleşme uyarınca nakit akışı | 3 aydan kısa     | 3 - 12 ay arası  | 1 yıl - 5 yıl arası | 5 yıl ve üzeri |
|------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|------------------|---------------------|----------------|
| <b>Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b> |                  |                               |                  |                  |                     |                |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                   | 1.133.377        | 1.272.443                     | 525.545          | 746.898          | -                   | -              |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları           | 1.844.799        | 1.940.515                     | 1.108.485        | 832.029          | -                   | -              |
| Diğer borçlar                                              | 60.417           | 60.417                        | 5.784            | 54.633           | -                   | -              |
| Ticari borçlar                                             | 193.567          | 193.567                       | 193.567          | -                | -                   | -              |
|                                                            | <b>3.232.160</b> | <b>3.466.942</b>              | <b>1.833.381</b> | <b>1.633.560</b> | <b>-</b>            | <b>-</b>       |
| <b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b> |                  |                               |                  |                  |                     |                |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                   | 4.279.553        | 4.445.378                     | -                | -                | 4.445.378           | -              |
|                                                            | <b>4.279.553</b> | <b>4.445.378</b>              | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>4.445.378</b>    | <b>-</b>       |
| <b>Türev olmayan finansal Yükümlülükler, toplamı</b>       | <b>7.511.713</b> | <b>7.912.320</b>              | <b>1.833.381</b> | <b>1.633.560</b> | <b>4.445.378</b>    | <b>-</b>       |

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

|                                               | 31 Aralık 2023   |                  |                    |               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------------|---------------|------------------|
|                                               | 3 aya kadar      | 3 - 12 ay arası  | 1 yıldan uzun      | Vadesiz       | Toplam           |
| Nakit ve nakit benzerleri                     | 2.090.669        | -                | -                  | 40.488        | 2.131.157        |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | -                | 707.703          | 49.928             | -             | 757.631          |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar         | 685.820          | -                | -                  | -             | 685.820          |
| Diğer finansal varlıklar                      | -                | 1.422.034        | -                  | -             | 1.422.034        |
| <b>Toplam varlıklar</b>                       | <b>2.776.489</b> | <b>2.129.737</b> | <b>49.928</b>      | <b>40.488</b> | <b>4.996.642</b> |
| Finansal yükümlülükler                        | 672.398          | 988.302          | 1.983.764          | -             | 3.644.464        |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar     | 302.743          | -                | -                  | -             | 302.743          |
| İlişkili taraflara ticari borçlar             | 40.760           | -                | -                  | -             | 40.760           |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                       | <b>1.015.901</b> | <b>988.302</b>   | <b>1.983.764</b>   | <b>-</b>      | <b>3.987.967</b> |
| <b>Net yenide fiyatlandırma pozisyon</b>      | <b>1.760.588</b> | <b>1.141.435</b> | <b>(1.933.836)</b> | <b>40.488</b> | <b>1.008.675</b> |

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

|                                               | 31 Aralık 2022   |                    |                    | Vadesiz       | Toplam             |
|-----------------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|---------------|--------------------|
|                                               | 3 aya kadar      | 3 - 12 ay arası    | 1 yıldan uzun      |               |                    |
| Nakit ve nakit benzerleri                     | 1.507.110        | -                  | -                  | 17.748        | 1.524.858          |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | -                | 776.452            | 119.282            | -             | 895.734            |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar         | 52.457           | -                  | -                  | -             | 52.457             |
| <b>Toplam varlıklar</b>                       | <b>1.559.567</b> | <b>776.452</b>     | <b>119.282</b>     | <b>17.748</b> | <b>2.473.049</b>   |
| Finansal yükümlülükler                        | 1.107.931        | 1.870.245          | 4.279.553          | -             | 7.257.729          |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar     | 147.706          | -                  | -                  | -             | 147.706            |
| İlişkili taraflara ticari borçlar             | 45.861           | -                  | -                  | -             | 45.861             |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                       | <b>1.301.498</b> | <b>1.870.245</b>   | <b>4.279.553</b>   | <b>-</b>      | <b>7.451.296</b>   |
| <b>Net yeniden fiyatlandırma pozisyon</b>     | <b>258.069</b>   | <b>(1.093.793)</b> | <b>(4.160.271)</b> | <b>17.748</b> | <b>(4.978.247)</b> |

#### Faiz oranı riski

Grup, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle veya gerekli olduğu durumlarda türev araçlar kullanılarak yönetilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Grup'un finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihinde ABD Doları ve Avro para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 27.607 TL düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2022: 52.634 TL).

#### Faiz Pozisyonu Tablosu

|                                         | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022   |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Sabit Faizli Araçlar</b>             |                  |                  |
| Finansal Yükümlülükler                  | 883.750          | 1.983.894        |
| <b>Değişken Faizli Finansal Araçlar</b> |                  |                  |
| Finansal Yükümlülükler                  | 2.760.714        | 5.263.364        |
| <b>Toplam finansal yükümlülükler</b>    | <b>3.644.464</b> | <b>7.247.258</b> |

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla değişken faizli finansal araçların yeniden fiyatlandırma detayı aşağıdaki gibidir:

|               | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022   |
|---------------|------------------|------------------|
| 0-6 ay        | 1.452.502        | 1.371.649        |
| 6-12 ay       | 622.831          | 940.235          |
| 1 yıldan uzun | 685.381          | 2.951.480        |
| <b>Toplam</b> | <b>2.760.714</b> | <b>5.263.364</b> |

#### Kredi riski açıklamaları

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

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

Ticari alacakların önemli bir kısmı ilişkili şirketlerdendir. İlişkili olmayan şirketlerden olan riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

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

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2023                                                                              | Ticari alacaklar |                | Diğer Alacaklar | Bankalardaki Mevduat |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|-----------------|----------------------|
|                                                                                             | İlişkili taraf   | Diğer taraf    |                 |                      |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>                          | <b>699.827</b>   | <b>749.371</b> | <b>17.104</b>   | <b>2.125.319</b>     |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                   | -                | 686.544        | -               | -                    |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 699.827          | 772.447        | 17.104          | 2.125.319            |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | -                | -              | -               | -                    |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri                                  | -                | (23.076)       | -               | -                    |
| - Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)                                                        | -                | (23.076)       | -               | -                    |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                | -              | -               | -                    |
| - Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)                                                      | -                | -              | -               | -                    |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                | -              | -               | -                    |
| - Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı                                   | -                | -              | -               | -                    |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar                                  | -                | -              | -               | -                    |

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

| 31 Aralık 2022                                                                              | Ticari alacaklar |                | Diğer Alacaklar | Bankalardaki Mevduat |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|-----------------|----------------------|
|                                                                                             | İlişkili taraf   | Diğer taraf    |                 |                      |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski</b>                            | <b>52.457</b>    | <b>892.211</b> | <b>18.680</b>   | <b>1.519.921</b>     |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                   | -                | 889.337        | -               | -                    |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 52.457           | 620.456        | 18.680          | 1.519.921            |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | -                | 309.180        | -               | -                    |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri                                  | -                | -              | -               | -                    |
| - Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)                                                        | -                | (37.425)       | -               | -                    |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                | (37.425)       | -               | -                    |
| - Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)                                                      | -                | -              | -               | -                    |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                | -              | -               | -                    |
| - Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı                               | -                | -              | -               | -                    |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar                                  | -                | -              | -               | -                    |

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

#### Döviz kuru riski

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

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

#### Yabancı para pozisyonu

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

Grup 31 Aralık 2023 ve 2022 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

|                              | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022     |
|------------------------------|------------------|--------------------|
| Varlıklar                    | 1.714.715        | 285.749            |
| Yükümlülükler                | (361.460)        | (1.458.690)        |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b> | <b>1.353.255</b> | <b>(1.172.739)</b> |

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2023 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 2023                                                                                              | Toplam<br>TL karşılığı | Avro           | ABD Doları     | Sterlin   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|----------------|-----------|
| 1. Ticari alacaklar                                                                                         | 105.177                | 815            | 2.671          | -         |
| 2.a Parasal finansal varlıklar                                                                              | 1.608.734              | 2.694          | 51.644         | 18        |
| 2.b Parasal olmayan finansal varlıklar                                                                      | -                      | -              | -              | -         |
| 3. Diğer                                                                                                    | 804                    | 3              | 24             | -         |
| 4. <b>Dönen varlıklar</b>                                                                                   | <b>1.714.715</b>       | <b>3.512</b>   | <b>54.339</b>  | <b>18</b> |
| 5. Ticari alacaklar                                                                                         | -                      | -              | -              | -         |
| 6.a Parasal finansal varlıklar                                                                              | -                      | -              | -              | -         |
| 6.b Parasal olmayan finansal varlıklar                                                                      | -                      | -              | -              | -         |
| 7. Diğer                                                                                                    | -                      | -              | -              | -         |
| 8. <b>Duran varlıklar</b>                                                                                   | <b>-</b>               | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>-</b>  |
| <b>9. Tüm varlıklar</b>                                                                                     | <b>1.714.715</b>       | <b>3.512</b>   | <b>54.339</b>  | <b>18</b> |
| 10. Ticari borçlar                                                                                          | (129.442)              | (978)          | (3.307)        | -         |
| 11. Finansal yükümlülükler                                                                                  | -                      | -              | -              | -         |
| 12.a Parasal olan diğer yükümlülükler                                                                       | (28.064)               | (860)          | -              | -         |
| 12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler                                                                    | -                      | -              | -              | -         |
| 13. <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                                        | <b>(157.506)</b>       | <b>(1.838)</b> | <b>(3.307)</b> | <b>-</b>  |
| 14. Ticari borçlar                                                                                          | -                      | -              | -              | -         |
| 15. Finansal yükümlülükler                                                                                  | (203.954)              | (6.250)        | -              | -         |
| 16.a Parasal olan diğer yükümlülükler                                                                       | -                      | -              | -              | -         |
| 16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler                                                                    | -                      | -              | -              | -         |
| 17. <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                                        | <b>(203.954)</b>       | <b>(6.250)</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>  |
| <b>18. Toplam yükümlülükler</b>                                                                             | <b>(361.460)</b>       | <b>(8.088)</b> | <b>(3.307)</b> | <b>-</b>  |
| 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                                   | -                      | -              | -              | -         |
| <b>Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)</b>                                               | <b>1.353.255</b>       | <b>(4.576)</b> | <b>51.032</b>  | <b>18</b> |
| <b>21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b> | <b>1.353.255</b>       | <b>(4.576)</b> | <b>51.032</b>  | <b>18</b> |
| 22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri                            | -                      | -              | -              | -         |
| 23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı                                                          | -                      | -              | -              | -         |
| 24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı                                                    | -                      | -              | -              | -         |
| 25. İhracat                                                                                                 | -                      | -              | -              | -         |
| 26. İthalat                                                                                                 | -                      | -              | -              | -         |

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2022 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 2022                                                                                              | Toplam<br>TL karşılığı | Avro            | ABD Doları     | Sterlin   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|----------------|-----------|
| 1. Ticari alacaklar                                                                                         | 143.964                | 1.365           | 3.209          | -         |
| 2.a Parasal finansal varlıklar                                                                              | 141.785                | 2.173           | 2.272          | 11        |
| 2.b Parasal olmayan finansal varlıklar                                                                      | -                      | -               | -              | -         |
| 3. Diğer                                                                                                    | -                      | -               | -              | -         |
| 4. <b>Dönen varlıklar</b>                                                                                   | <b>285.749</b>         | <b>3.538</b>    | <b>5.481</b>   | <b>11</b> |
| 5. Ticari alacaklar                                                                                         | -                      | -               | -              | -         |
| 6.a Parasal finansal varlıklar                                                                              | -                      | -               | -              | -         |
| 6.b Parasal olmayan finansal varlıklar                                                                      | -                      | -               | -              | -         |
| 7. Diğer                                                                                                    | -                      | -               | -              | -         |
| 8. <b>Duran varlıklar</b>                                                                                   | <b>-</b>               | <b>-</b>        | <b>-</b>       | <b>-</b>  |
| <b>9. Tüm varlıklar</b>                                                                                     | <b>285.749</b>         | <b>3.538</b>    | <b>5.481</b>   | <b>11</b> |
| 10. Ticari borçlar                                                                                          | (64.673)               | (398)           | (1.671)        | -         |
| 11. Finansal yükümlülükler                                                                                  | (113.329)              | (3.444)         | -              | -         |
| 12.a Parasal olan diğer yükümlülükler                                                                       | (46.695)               | (1.419)         | -              | -         |
| 12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler                                                                    | -                      | -               | -              | -         |
| 13. <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                                        | <b>(224.697)</b>       | <b>(5.261)</b>  | <b>(1.671)</b> | <b>-</b>  |
| 14. Ticari borçlar                                                                                          | -                      | -               | -              | -         |
| 15. Finansal yükümlülükler                                                                                  | (1.233.993)            | (37.500)        | -              | -         |
| 16.a Parasal olan diğer yükümlülükler                                                                       | -                      | -               | -              | -         |
| 16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler                                                                    | -                      | -               | -              | -         |
| 17. <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                                        | <b>(1.233.993)</b>     | <b>(37.500)</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>  |
| <b>18. Toplam yükümlülükler</b>                                                                             | <b>(1.458.690)</b>     | <b>(42.761)</b> | <b>(1.671)</b> | <b>-</b>  |
| 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                                   | -                      | -               | -              | -         |
| <b>Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)</b>                                               | <b>(1.172.739)</b>     | <b>(39.223)</b> | <b>3.810</b>   | <b>11</b> |
| <b>21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b> | <b>(1.172.739)</b>     | <b>(39.223)</b> | <b>3.810</b>   | <b>11</b> |
| 22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri                            | -                      | -               | -              | -         |
| 23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı                                                        | -                      | -               | -              | -         |
| 24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı                                                    | -                      | -               | -              | -         |
| 25. İhracat                                                                                                 | -                      | -               | -              | -         |
| 26. İthalat                                                                                                 | -                      | -               | -              | -         |

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

| 31 Aralık 2023                           | Kar / Zarar                     |                                  | Özkaynaklar                     |                                  |
|------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|                                          | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde |                                 |                                  |                                 |                                  |
| ABD Doları net varlık / yükümlülüğü      | 150.229                         | (150.229)                        | 150.229                         | (150.229)                        |
| ABD Doları riskinden korunan kısım       | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>ABD Doları Net Etki</b>               | <b>150.229</b>                  | <b>(150.229)</b>                 | <b>150.229</b>                  | <b>(150.229)</b>                 |
| Avro kurunun %10 değişmesi halinde       |                                 |                                  |                                 |                                  |
| Avro net varlık / yükümlülüğü            | (14.933)                        | 14.933                           | (14.933)                        | 14.933                           |
| Avro riskinden korunan kısım             | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>Avro Net Etki</b>                     | <b>(14.933)</b>                 | <b>14.933</b>                    | <b>(14.933)</b>                 | <b>14.933</b>                    |
| 31 Aralık 2022                           | Kar / Zarar                     |                                  | Özkaynaklar                     |                                  |
|                                          | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde |                                 |                                  |                                 |                                  |
| ABD Doları net varlık / yükümlülüğü      | 12.418                          | (12.418)                         | 12.418                          | (12.418)                         |
| ABD Doları riskinden korunan kısım       | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>ABD Doları Net Etki</b>               | <b>12.418</b>                   | <b>(12.418)</b>                  | <b>12.418</b>                   | <b>(12.418)</b>                  |
| Avro kurunun %10 değişmesi halinde       |                                 |                                  |                                 |                                  |
| Avro net varlık / yükümlülüğü            | (133.692)                       | 133.692                          | (133.692)                       | 133.692                          |
| Avro riskinden korunan kısım             | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>Avro Net Etki</b>                     | <b>(133.692)</b>                | <b>133.692</b>                   | <b>(133.692)</b>                | <b>133.692</b>                   |

#### Sermaye yönetimi

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

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla net borç/ özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

|                                | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Toplam yükümlülükler           | 8.352.383      | 9.217.328      |
| Hazır değerler                 | (3.553.191)    | (1.524.858)    |
| Net borç                       | 4.799.192      | 7.692.470      |
| Özkaynaklar                    | 72.239.372     | 59.230.173     |
| Yatırılan sermaye              | 1.000.000      | 1.000.000      |
| <b>Net borç/Özkaynak oranı</b> | <b>%7</b>      | <b>%13</b>     |

#### NOT 27 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Büyükdere Caddesi 141 Esentepe, Şişli, İstanbul adresinde bulunan, toplam 39 katlı 106.080 m2 kullanım alanı bulunan ve halen Denizbank tarafından Genel Müdürlük binası olarak kullanılan Torunlar GYO'ya ait Torun Tower Ofis binası, 11.584.751.750 TL + KDV bedelle Denizbank A.Ş. tarafından satın alınmıştır. 31 Aralık 2023 tarihinde değerleme firması tarafından söz konusu taşınmaz için 12.400.000.000 TL + KDV değer takdir edilmiştir. Tapu devrinin 17 Nisan 2024 tarihinde tamamlanmıştır. Bu işlem, ilgili tarih itibarıyla mali tablolarda 815.248.250 TL yatırım amaçlı gayrimenkullerden satış zararı olarak muhasebeleştirilecektir.

#### NOT 28 - BAĞIMSIZ DENETÇİ/ BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

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

|                                                | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti | 1.600                      | 1.434                      |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>1.600</b>               | <b>1.434</b>               |

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

| Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri                                         | İlgili Düzenleme                    | 31 Aralık<br>2023 | 31 Aralık<br>2022 |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| A Para ve sermaye piyasası araçları                                        | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b) | 3.553.191         | 1.524.858         |
| B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a) | 69.844.440        | 61.564.173        |
| C İştirakler                                                               | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b) | 2.129.768         | 1.625.594         |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                            | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f) | -                 | -                 |
| <b>Diğer varlıklar</b>                                                     |                                     | <b>5.016.371</b>  | <b>3.732.878</b>  |
| <b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>                                  | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)  | <b>80.591.755</b> | <b>68.447.501</b> |
| E Finansal borçlar                                                         | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31     | 3.644.464         | 7.247.258         |
| F Diğer finansal yükümlülükler                                             | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31     | -                 | -                 |
| G Finansal kiralama borçları                                               | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31     | -                 | 10.471            |
| H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                              | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f) | -                 | -                 |
| I Özkaynaklar                                                              | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31     | 72.191.389        | 59.230.174        |
| <b>Diğer kaynaklar</b>                                                     |                                     | <b>4.707.917</b>  | <b>1.959.600</b>  |
| <b>D Toplam kaynaklar</b>                                                  | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)  | <b>80.591.755</b> | <b>68.447.501</b> |

| Finansal Bilgiler                                                                                   | İlgili Düzenleme                     | 31 Aralık<br>2023 | 31 Aralık<br>2022 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı           | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)  | 2.131.157         | 1.524.858         |
| A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz                                                                          | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)  | 2.131.157         | 1.524.858         |
| A3 Yabancı sermaye piyasası araçları                                                                | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)  | -                 | -                 |
| B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkuller dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar               | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)  | -                 | -                 |
| B2 Atıl tutulan arsa ve araziler                                                                    | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)  | -                 | -                 |
| C1 Yabancı iştirakler                                                                               | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)  | -                 | -                 |
| C2 İşletmeci şirkete iştirak                                                                        | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a) | -                 | -                 |
| J Gayrinakdi krediler                                                                               | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31      | 83.638            | 116.778           |
| K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)   | -                 | -                 |
| L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı                       | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)  | 1.414.279         | 1.062.871         |

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

| Portföy Sınırlamaları                                                                                                                | İlgili Düzenleme                        | 31 Aralık 2023        | 31 Aralık 2022        | Asgari/<br>Azami<br>Oran |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|
| 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)                            | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)     | %0                    | %0                    | <%10                     |
| 2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)                                                  | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b) | %89                   | %92                   | >%50                     |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)                                                                        | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)     | %4                    | %2                    | <%50                     |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D) | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)     | %0                    | %0                    | <%49                     |
| 5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)                                                                                                  | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)     | %0                    | %0                    | <%20                     |
| 6 İşletmecisi Şirkete İştirak (C2/D)                                                                                                 | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)    | %0                    | %0                    | <%10                     |
| 7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I                                                                                                     | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31         | %5                    | %12                   | <%500                    |
| 8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D                                                                                                  | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)     | %0                    | %0                    | <%10                     |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                                        | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)    | %2                    | %2                    | <%10                     |
| <b>İştirak oranı (%)</b>                                                                                                             |                                         | <b>İştirak değeri</b> |                       |                          |
| <b>İştirak</b>                                                                                                                       |                                         | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |                          |
| Yeni Gimat                                                                                                                           | 14,83                                   | 1.954.128             | 1.440.412             |                          |
| TTA                                                                                                                                  | 40,00                                   | 91.895                | 135.697               |                          |
| Netsel                                                                                                                               | 44,60                                   | 83.745                | 49.485                |                          |
| TRN                                                                                                                                  | 99,99                                   | 798                   | 798                   |                          |
|                                                                                                                                      |                                         | <b>2.130.566</b>      | <b>1.626.392</b>      |                          |

Şirket'in iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA'nın 31 Aralık 2023 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerleme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan İştiraklerin değerleri belirlenirken, Yeni Gimat ve TTA, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde iştiraklerin sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile solo finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu iştiraklerin gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir. İştiraklerin sahibi oldukları yatırım amaçlı gayrimenkulleri Not 1'de detaylı olarak açıklanmıştır. Netsel'in şirket değerleme raporları bulunmadığından ve önemlilik prensibi çerçevesinde Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan solo mali tablolarındaki net varlık değerleri Şirket'in ilgili iştirakteki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır.

.....