

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

**31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR**

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

---

**İÇİNDEKİLER**

**SAYFA**

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI .....	4
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR.....	6-39

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>8.304.241</b>	<b>9.095.238</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	2.159.377	2.440.872
Finansal Yatırımlar	11	1.335.916	1.410.818
Ticari Alacaklar		1.247.270	1.610.051
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8,19	619.345	805.247
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	627.925	804.804
Diğer Alacaklar		13.211	18.112
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		13.211	18.112
Stoklar	10	3.166.691	3.225.376
Peşin Ödenmiş Giderler	7	288.816	358.144
Diğer Dönen Varlıklar		92.960	31.865
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>83.835.637</b>	<b>83.618.461</b>
Ticari Alacaklar			
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	60.836	57.449
Finansal yatırımlar	11	-	225.426
Diğer Alacaklar		-	1.361
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		-	1.361
Stoklar	10	3.056.738	2.690.858
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	2.475.797	2.450.588
Bağlı Ortaklıklar		918	918
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	78.184.863	78.130.838
Maddi Duran Varlıklar		50.155	55.191
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.301	1.198
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		2.301	1.198
Peşin Ödenmiş Giderler	7	4.029	4.634
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>92.139.878</b>	<b>92.713.699</b>

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.530.398</b>	<b>2.705.474</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	7.195	478.161
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	801.332	1.432.700
Ticari Borçlar		202.600	379.375
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8,19	90.952	46.842
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	8	111.648	332.533
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		8.212	6.113
Diğer Borçlar		47.994	51.978
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		47.994	51.978
Ertelenmiş Gelirler	7	356.675	229.517
Kısa Vadeli Karşılıklar		50.987	53.704
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		50.987	53.704
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		55.403	73.926
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>6.433.925</b>	<b>6.869.384</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	1.586.109	2.282.590
Ticari Borçlar		48.896	30.529
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8,19	48.896	30.529
Ertelenmiş Gelirler	7	4.793.802	4.550.776
Uzun Vadeli Karşılıklar		5.118	5.489
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin uzun Vadeli Karşılıklar</i>		5.118	5.489
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>84.175.555</b>	<b>83.138.841</b>
Ödenmiş Sermaye	13	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		8.113.550	8.113.550
Geri Alınmış Paylar		(37.938)	(37.938)
Paylara İlişkin Primler		293.471	293.471
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		689.630	689.630
Geçmiş Yıllar Karları		73.080.128	57.753.329
Dönem Net Karı		1.036.714	15.326.799
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>92.139.878</b>	<b>92.713.699</b>

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 MART 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 31 Mart 2024	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 31 Mart 2023
Hasılat	14	1.375.301	1.596.615
Satışların Maliyeti (-)	14	(349.886)	(386.169)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>1.025.415</b>	<b>1.210.446</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	15	(40.459)	(74.007)
Pazarlama Giderleri (-)	15	(8.721)	(26.377)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	81.994	51.819
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		(36.473)	(6.650)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>1.021.756</b>	<b>1.155.231</b>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	3	48.354	77.078
<b>FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>1.070.110</b>	<b>1.232.309</b>
Finanman Gelirleri	17	344.906	101.092
Finansman Giderleri (-)	17	(106.289)	(251.629)
Parasal Kayıp/Kazanç		(272.013)	551.673
<b>SÜRDÜLÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)</b>		<b>1.036.714</b>	<b>1.633.445</b>
<b>DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>		<b>1.036.714</b>	<b>1.633.445</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	18	1,04	1,63
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)</b>		<b>1.036.714</b>	<b>1.633.445</b>

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 MART 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Karları	Dönem Net Karı	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2023</b>								
İtibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	8.113.550	(38.218)	293.471	618.557	38.742.875	19.426.235	68.156.470
Transferler	-	-	-	-	-	19.426.235	(19.426.235)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	1.633.445	1.633.445
<b>31 Mart 2023</b>								
İtibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	8.113.550	(38.218)	293.471	618.557	58.169.110	1.633.445	69.789.915
<b>1 Ocak 2024</b>								
İtibarıyla açılış bakiyesi	1.000.000	8.113.550	(37.938)	293.471	689.630	57.753.329	15.326.799	83.138.841
Transferler	-	-	-	-	-	15.326.799	(15.326.799)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	1.036.714	1.036.714
<b>31 Mart 2024</b>								
İtibarıyla kapanış bakiyesi	1.000.000	8.113.550	(37.938)	293.471	689.630	73.080.128	1.036.714	84.175.555

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 MART 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2024	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2023
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>			
Dönem Net Karı/(Zararı)		1.227.223	878.215
<b>Dönem Net Karı/(Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>		<b>69.629</b>	<b>(592.599)</b>
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		3.891	11.551
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		5.348	2.253
Şüpheli alacak karşılıkları ve iptali ile ilgili düzeltmeler	8	(255)	(26)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	17	(117.550)	113.946
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		5.954	36.590
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(48.354)	(77.076)
Parasal kayıp kazanç		220.595	(679.837)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>120.880</b>	<b>(162.631)</b>
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		145.568	(178.948)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		89.275	(147.775)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		3.849	(7)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(396.512)	(214.083)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		44.416	(378.226)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(108.584)	26.500
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.923	(2.100)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		370.184	720.335
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(30.239)	11.673
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>1.227.223</b>	<b>878.215</b>
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(2.420)</b>	<b>296.831</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(32)	(2.243)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	304.492
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(54.031)	(42.672)
Alınan temettüler	3	51.643	37.254
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(1.120.609)</b>	<b>(1.185.842)</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	-	721.749
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(1.122.928)	(1.649.955)
Ödenen faiz		(235.328)	(350.623)
Alınan faiz		237.647	92.987
<b>Nakit ve nakit benzeri üzerindeki enflasyon etkisi</b>		<b>(364.489)</b>	<b>(191.487)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerilerindeki net artış/ (azalış)</b>	<b>5</b>	<b>(260.295)</b>	<b>(202.283)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>5</b>	<b>2.419.672</b>	<b>1.731.535</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>5</b>	<b>2.159.377</b>	<b>1.529.252</b>

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Torunlar GYO" veya "Şirket"). Şirket, Toray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla 1996 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket 25 Ocak 2008 tarihinde yayınlanan Ticaret Sicili Gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak 21 Ocak 2008 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlı olup, 21 Ekim 2010 tarihinden itibaren hisse senetleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket, Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 56'dır (31 Aralık 2023: 56) ve nihai ana ortağı Torun Ailesi'dir (Not 13).

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

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

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

Şirket	Faaliyette bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	2024 İştirak oranı %	2023 İştirak oranı %
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.	Türkiye	Otel Yönetimi	100	100

#### Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Torunlar GYO'nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve müteşebbis ortakları 31 Mart 2024 itibarıyla aşağıda belirtilmiştir (Not 2):

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

#### TTA

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

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.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

##### Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar (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 Anatterra Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'ye devredilmiştir. Devir sonrasında TTA'nın yeni ortaklık yapısı %40 Torunlar GYO, %8 Torunlar Gıda Sanayi Ticaret A.Ş. %1 Aziz Torun, %1 Mehmet Torun, %50 Anatterra Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. şeklindedir. TTA Bulvar Samsun AVM projesinin inşaatına 2011 yılında başlamış olup; 2012 Temmuz ayında AVM açılmıştır.

##### Bağlı ortaklık

###### *TRN Otel İşletmeciliği A.Ş.*

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

##### İştirakler

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

##### İştirak

Yeni Gimat GYO A.Ş. ("Yeni Gimat")

**Faaliyet konusu**  
Ankamall AVM ve Crown Plaza Hotel  
mülk sahibi

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

Marmaris Marina işletmesi

##### *Yeni Gimat*

Yeni Gimat, 30 Temmuz 1999 tarihinde 1.050 ortağın kurucu üye olarak iştirakiyle kurulmuştur. 2006 yılından itibaren Ankamall AVM'ye, 2007 yılından itibaren ise Crown Plaza Hotel mülk sahibidir. 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 kontrolündendir.

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

#### İştirakler (Devamı)

#### Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### TMS'ye uygunluk beyanı

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

Ara dönem özet finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal araçların gerçeğe uygun değerleriyle taşınması haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Şirket, 31 Mart 2024 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No: 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ya uygun olarak hazırlamıştır. TMS 34 "Ara Dönem Finansal Tablolar" standardı uyarınca ara dönem finansal tabloların sunumunda özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Şirket, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem finansal tablolarını özet sunum tercih ederek hazırlamıştır ve TMS/TFRS'ye uygun olarak hazırlanan yıllık finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar TMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Bu sebeple Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları 31 Aralık 2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli notları ile birlikte okunmalıdır.

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 13 Mayıs 2024 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

#### Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.03.2024	2.139,47	1,00000	%211
31.12.2023	1.859,38	1,15063	%268
31.03.2024	1.296,75	1,68495	%152

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

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

- Türk Lirası cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

- 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.
- "Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları hesabına kaydedilmiştir.

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

##### i. Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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

##### ii. Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

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

##### iii. Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

###### iv. Karşılaştırmalı Rakamlar

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

###### vi. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

##### Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihli ara dönem özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca yayımlanmış olduğu finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberine uygun olarak hazırlanmakta olup, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

##### 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.

TTA	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	8.269	16.958
Duran varlıklar	111.354	292.940
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>119.623</b>	<b>309.898</b>
Kısa vadeli yükümlülükler	11.414	27.843
Uzun vadeli yükümlülükler	-	17.711
Özkaynaklar	108.209	264.344
<b>Toplam yükümlülükler ve özsermaye</b>	<b>119.623</b>	<b>309.898</b>
<b>Net dönem karı</b>	<b>10.844</b>	<b>27.445</b>

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

#### İştirakler

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

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

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla iştiraklerdeki Torunlar GYO'nun doğrudan ve dolaylı oy hakları aşağıda gösterilmiştir:

	31 Mart 2024 (%)	31 Aralık 2023 (%)
Netsel	44,60	44,60
Yeni Gimat	14,83	14,83

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Toplam varlıklar	16.030.269	15.723.147
Toplam yükümlülükler	465.882	345.320
Net dönem karı	186.561	8.841.289

(\*) 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.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

##### Yeni Gimat'dan elde edilen tutarlar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Toplam varlıklar	15.509.381	15.344.931
Toplam yükümlülükler	201.990	183.157
Net dönem karı	145.618	8.648.200

##### Netsel'den elde edilen tutarlar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Toplam varlıklar	520.888	378.216
Toplam yükümlülükler	263.892	162.163
Net dönem karı	40.943	193.089

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

##### Netleştirme / Mahsup

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

##### İşletmenin sürekliliği

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getirebileceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

#### 2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

#### 2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Yeni TMS/TFRS'nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- a) TMS/TFRS'nin başlığı,
  - b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
  - c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
  - d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
  - e) varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
  - f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
    - i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
    - ii. şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
  - g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
  - h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.
- a) **31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar**
- **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 işlemi işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirildiğini 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.
  - **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 yanıtıdır.



## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

- a) **31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı)**
- **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.
- b) **31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:**
- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'**; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

Diğer taraftan TFRS 17'nin uygulama tarihi KGK tarafından 01.01.2025 tarihine ertelenmiştir.

- **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.

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

31 Mart 2024 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

##### 2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

"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" ve 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"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 3 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	31 Mart 2024		31 Mart 2023	
	(%)	TL	(%)	TL
Yeni Gimat	14,83	2.271.620	14,83	1.521.338
TTA	40,00	106.825	40,00	140.889
Netsel	44,6	97.352	44,6	36.933
		<b>2.475.797</b>		<b>1.699.160</b>
		<b>1 Ocak- 31 Mart 2024</b>		<b>1 Ocak- 31 Mart 2023</b>
<b>Dönem başı</b>		<b>2.450.588</b>		<b>1.660.987</b>
Alınan temettüler		(51.643)		(37.254)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar		48.354		77.078
Diğer değişiklikler		28.498		(1.651)
<b>Dönem sonu</b>		<b>2.475.797</b>		<b>1.699.160</b>

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Yeni Gimat	23.943	52.046
Netsel	19.260	22.802
TTA	5.151	2.230
<b>Toplam</b>	<b>48.354</b>	<b>77.078</b>

#### NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	Faaliyet karı / (zararı)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları
<b>Kiralık ofis ve Alışveriş merkezleri</b>								
Mall of İstanbul AVM	504.493	394.637	-	362.640	-	-	362.640	17.158
Korupark AVM	228.864	177.919	-	171.247	-	-	171.247	4.156
Torun Tower	100.425	97.487	-	90.589	-	-	90.589	2
Torium AVM	104.971	55.082	-	48.945	-	-	48.945	14.463
Mall of Antalya	113.201	82.119	-	77.461	-	-	77.461	6.979
Antalya Deepo AVM	81.421	62.671	-	62.659	-	-	62.659	510
"Mall of İstanbul 2. Etap Ofisler ve Ticari Alan "	30.539	29.488	-	26.289	-	-	26.289	150
Zafer Plaza AVM	43.001	35.833	-	35.288	-	-	35.288	-
Torun Center	31.065	27.181	-	(45.866)	-	-	(45.866)	-
5. Levent çarşı	4.494	3.736	-	(11.211)	-	-	(11.211)	-
Torium Yurtlar	3.869	2.779	-	2.779	-	-	2.779	-
Korupark bağımsız bölümler	455	283	-	(1.304)	-	-	(1.304)	-
"Mall of İstanbul Ofisler ve Ticari Alan"	898	695	-	695	-	-	695	2.967
<b>Ara toplam</b>	<b>1.247.696</b>	<b>969.910</b>	<b>-</b>	<b>820.211</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>820.211</b>	<b>46.385</b>
<b>Konut ve ofis projeleri</b>								
Torun Center	110.260	48.047	-	48.047	-	-	48.047	-
Korupark 3. Etap Konutlar	3.471	1.534	-	1.534	-	-	1.534	-
Mall of İstanbul High Residence	13.171	5.600	-	5.600	-	-	5.600	-
Mall of İstanbul Yatay Ofis	197	91	-	91	-	-	91	-
5. Levent Projesi (***)	506	233	-	233	-	-	233	-
<b>Ara toplam</b>	<b>127.605</b>	<b>55.505</b>	<b>-</b>	<b>55.505</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55.505</b>	<b>-</b>
<b>İnşa aşamasında olan projeler</b>								
5. Levent Projesi 2.Etap	-	-	-	-	-	-	-	397.144
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	6.644
Karaköy Otel	-	-	-	-	-	-	-	1.003
<b>Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller</b>								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 3. Etap (**)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>İştirakler</b>								
Ankamall ve Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	23.943	-	23.943	-
Netsel	-	-	-	-	19.260	-	19.260	-
TTA	-	-	-	-	5.151	-	5.151	-
Dağıtılmamış	-	-	-	146.040	-	(33.396)	112.644	-
<b>Toplam</b>	<b>1.375.301</b>	<b>1.025.415</b>	<b>-</b>	<b>1.021.756</b>	<b>48.354</b>	<b>(33.396)</b>	<b>1.036.714</b>	<b>451.175</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.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

	Toplam bölüm geliri	Yatırım amaçlı gayrimenkul Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	İştirakler den elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
<b>Kıralık ofis ve Alışveriş merkezleri</b>								
Mall of İstanbul AVM	470.261	356.441	-	289.669	-	-	289.669	7.136
Korupark AVM	207.170	154.559	-	143.474	-	-	143.474	2.980
Torun Tower	90.907	84.687	-	73.226	-	-	73.226	-
Torium AVM	95.021	47.851	-	37.657	-	-	37.657	5.784
Mall of Antalya	102.470	71.338	-	63.600	-	-	63.600	346
Antalya Deepo AVM	73.703	54.443	-	54.422	-	-	54.422	1.345
Mall of İstanbul 2. Etap								
Ofisler ve Ticari Alan	27.645	25.616	-	20.302	-	-	20.302	5.662
Zafer Plaza AVM	38.926	31.128	-	30.221	-	-	30.221	-
Torun Center	28.120	23.613	-	(97.739)	-	-	(97.739)	-
5. Levent çarşı	4.067	3.245	-	(21.586)	-	-	(21.586)	-
Torium Yurtlar	3.501	2.415	-	2.415	-	-	2.415	-
Korupark bağımsız bölümler	411	246	-	(2.389)	-	-	(2.389)	-
Mall of İstanbul								
Ofisler ve Ticari Alan	814	605	-	605	-	-	605	-
<b>Ara toplam</b>	<b>1.143.016</b>	<b>856.187</b>	<b>-</b>	<b>593.877</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>593.877</b>	<b>23.253</b>
<b>Konut ve ofis projeleri</b>								
Torun Center	391.940	306.655	-	306.655	-	-	306.655	-
Korupark 3. Etap Konutlar	12.337	9.791	-	9.791	-	-	9.791	-
Mall of İstanbul High Residence	46.820	35.740	-	35.740	-	-	35.740	-
Mall of İstanbul Yatay Ofis	701	580	-	580	-	-	580	-
5. Levent Projesi (***)	1.801	1.493	-	1.493	-	-	1.493	-
<b>Ara toplam</b>	<b>453.599</b>	<b>354.259</b>	<b>-</b>	<b>354.259</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>354.259</b>	<b>-</b>
<b>İnşa aşamasında olan projeler</b>								
5. Levent Projesi 2.Etap	-	-	-	-	-	-	-	232.884
Paşabahçe projesi	-	-	-	-	-	-	-	3.542
Karaköy Otel	-	-	-	-	-	-	-	15.877
<b>Proje geliştirmek üzere elde tutulan gayrimenkuller</b>								
Antalya Kepez Arsalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Kayabaşı arsası	-	-	-	-	-	-	-	-
Mall of İstanbul 3. Etap (**)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>İştirakler</b>								
Ankamall ve								
Otel (Yeni Gimat)	-	-	-	-	52.046	-	52.046	-
Netsel	-	-	-	-	22.802	-	22.802	-
TTA	-	-	-	-	2.230	-	2.230	-
Dağıtılmamış	-	-	-	207.095	-	401.136	608.231	-
<b>Toplam</b>	<b>1.596.615</b>	<b>1.210.446</b>	<b>-</b>	<b>1.155.231</b>	<b>77.078</b>	<b>401.136</b>	<b>1.633.445</b>	<b>275.556</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kasa	4	-
Banka		
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	2.778	34.846
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	2.155.915	2.405.600
Diğer hazır değerler	680	426
	<b>2.159.377</b>	<b>2.440.872</b>

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	2.159.377	2.440.872
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	(21.200)
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>2.159.377</b>	<b>2.419.672</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
30 güne kadar	1.355.915	109.300
30 - 90 gün arası	800.000	2.296.300
	<b>2.155.915</b>	<b>2.405.600</b>

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

	31 Mart 2024		31 Aralık 2023	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	51.624	1.666.701	51.624	1.748.643
Avro	1.272	44.269	2.674	100.224
		<b>1.710.970</b>		<b>1.848.867</b>

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	31 Mart 2024 (%)	31 Aralık 2023 (%)
ABD Doları	3,50%	3,75%
Avro	2,25%	3,00%
Türk Lirası	48,20%	40,25%

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>Finansal borçlanmalar</b>		
Banka kredileri	7.195	478.161
<b><i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i></b>	<b>7.195</b>	<b>478.161</b>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	801.332	1.432.700
<b><i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i></b>	<b>801.332</b>	<b>1.432.700</b>
Banka kredileri	1.586.109	2.282.590
<b><i>Uzun vadeli borçlanmalar</i></b>	<b>1.586.109</b>	<b>2.282.590</b>
<b>Toplam borçlanmalar</b>	<b>2.394.636</b>	<b>4.193.451</b>

#### Banka kredileri

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli banka kredileri	7.195	478.161
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	801.332	1.432.700
Uzun vadeli banka kredileri	1.586.109	2.282.590
<b>Toplam borçlar</b>	<b>2.394.636</b>	<b>4.193.451</b>

31 Mart 2024	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	44,03	TL	7.195	7.195
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	30,68	TL	801.332	801.332
Uzun vadeli banka kredileri	33,26	TL	1.586.109	1.586.109
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>2.394.636</b>

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

##### Banka Kredileri (Devamı)

31 Aralık 2023	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	44,03	TL	478.161	478.161
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	30,68 8,39	TL Avro	1.412.648 535	1.412.648 20.052
Uzun vadeli banka kredileri	33,26 8,39	TL Avro	2.036.149 6.575	2.036.149 246.441
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>4.193.451</b>

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

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
2025	674.741	870.720
2026	607.538	914.838
2027 ve sonrası	303.830	497.032
	<b>1.586.109</b>	<b>2.282.590</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
<b>1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>4.193.451</b>	<b>8.351.006</b>
Alınan finansal borçlar	-	721.749
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.122.928)	(1.649.955)
Kur farkı gelir/gideri	-	26.676
Parasal kayıp/kazanç	(548.988)	(903.148)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	(126.899)	(131.595)
<b>31 Mart itibarıyla toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>2.394.636</b>	<b>6.414.733</b>

#### NOT 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER VE DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>		
Verilen Sipariş Avansları	74.887	223.783
Gelecek Aylara Ait Gider	213.929	134.361
	<b>288.816</b>	<b>358.144</b>

#### Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Verilen sipariş avansları	4.023	4.629
Gelecek yıllara ait giderler	6	5
	<b>4.029</b>	<b>4.634</b>

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>		
Alınan avanslar (*)	243.765	138.271
Ertelenmiş gelirler	112.910	91.246
	<b>356.675</b>	<b>229.517</b>

(\*) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.



## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>		
Alınan avanslar	4.793.565	4.550.538
Gelecek yıllara ait gelirler	237	238
	<b>4.793.802</b>	<b>4.550.776</b>

#### NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
Ticari alacaklar	265.705	373.747
Alacak senetleri (*)	385.051	457.610
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	619.345	805.246
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı	(22.831)	(26.552)
	<b>1.247.270</b>	<b>1.610.051</b>
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Alacak senetleri (*)	60.836	57.449
	<b>60.836</b>	<b>57.449</b>

(\*) 31 Mart 2024 itibarı ile alacak senetleri 5. Levent 2. Etap projesine ait henüz teslimi yapılmamış olan dairelerin satışları oluşturmaktadır.

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

#### Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri

	2024	2023
<b>Dönem başı</b>	<b>(26.552)</b>	<b>(43.063)</b>
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	255	26
Parasal kayıp/kazanç	3.466	4.155
<b>Dönem sonu</b>	<b>(22.831)</b>	<b>(38.882)</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 8 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Karşılık ayrılan beklenen kredi zararları yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
3 – 6 ay arası	-	-
6 aydan daha uzun	(22.831)	(26.552)
	<b>(22.831)</b>	<b>(26.552)</b>

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Satıcılar	72.182	292.689
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 19)	90.952	46.841
Borç Senetleri	39.466	39.846
	<b>202.600</b>	<b>379.376</b>

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ticari borçların büyük bölümü devam etmekte olan projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ticari borçlar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 19)	48.896	30.529
	<b>48.896</b>	<b>30.529</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Mart 2024
<b>Alışveriş-Merkezleri ve ofisler</b>						
Mall of İstanbul AVM	20.711.452	17.158	-	-	-	20.728.610
Torun Tower	14.267.889	2	-	-	-	14.267.891
Bursa Korupark AVM	8.819.627	4.156	-	-	-	8.823.783
Torun Center	10.086.049	-	-	-	-	10.086.049
Torium AVM	2.531.400	14.463	-	-	-	2.545.863
Antalya Deepo AVM	3.279.313	510	-	-	-	3.279.823
Mall of Antalya	4.067.499	6.979	(6)	-	-	4.074.472
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi - 2	4.282.658	150	-	-	-	4.282.808
Bursa Zafer Plaza AVM	1.082.173	-	-	-	-	1.082.173
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	224.190	2.967	-	-	-	227.157
Korupark bağımsız bölümler	148.708	-	-	-	-	148.708
5. Levent çarşısı	651.404	-	-	-	-	651.404
Torium Yurt 1	123.693	-	-	-	-	123.693
Torium Yurt 2	187.209	-	-	-	-	187.209
<b>İnşa aşamasındaki Yatırım amaçlı Gayrimenkuller</b>						
Paşabahçe projesi(*)	4.674.575	6.643	-	-	-	4.681.218
Karaköy otel	1.366.381	1.003	-	-	-	1.367.384
<b>Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller</b>						
Kayabaşı arsa	495.159	-	-	-	-	495.159
Mall of İstanbul 3. Etap	817.377	-	-	-	-	817.377
Antalya Kepez Arsalar	314.082	-	-	-	-	314.082
	<b>78.130.838</b>	<b>54.031</b>	<b>(6)</b>	-	-	<b>78.184.863</b>

(\*) Şirket, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesi'nde (Eski Tekel Fabrikası) bulunan ve tapununun 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.

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Mart 2023
<b>Alışveriş-Merkezleri ve ofisler</b>						
Mall of İstanbul AVM	17.281.465	7.136	-	-	-	17.288.601
Torun Tower	11.375.621	-	-	-	-	11.375.621
Bursa Korupark AVM	7.169.675	2.980	-	-	-	7.172.655
Torun Center	8.236.433	-	(283.325)	-	-	7.953.108
Torium AVM	2.180.327	5.784	-	-	-	2.186.111
Antalya Deepo AVM	3.062.772	1.345	-	-	-	3.064.117
Mall of Antalya	3.959.209	346	-	-	-	3.959.555
Mall of İstanbul otel kongre merkezi ve ofis Projesi - 2	3.890.842	5.662	-	-	-	3.896.504
Bursa Zafer Plaza AVM	1.075.375	-	-	-	-	1.075.375
Mall of İstanbul Konut ve Ofisler	248.718	-	-	-	-	248.718
Korupark bağımsız bölümler	196.229	-	-	-	-	196.229
5. Levent çarşısı	836.611	-	-	-	-	836.611
Torium Yurt 1	101.215	-	-	-	-	101.215
Torium Yurt 2						
	105.689	-	-	-	-	105.689
<b>İnşa aşamasındaki Yatırım amaçlı Gayrimenkuller</b>						
Paşabahçe projesi (*)	5.119.030	3.542	-	-	-	5.122.572
Karaköy otel	1.275.738	15.877	-	-	-	1.291.615
<b>Geliştirme amaçlı elde tutulan gayrimenkuller</b>						
Kayabaşı arsa	454.759	-	-	-	-	454.759
Mall of İstanbul 3. Etap	863.903	-	-	-	-	863.903
Antalya Kepez Arsalar	335.581	-	-	-	-	335.581
	<b>67.769.192</b>	<b>42.672</b>	<b>(283.325)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>67.528.539</b>

(\*) Şirket, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesi'nde (Eski Tekel Fabrikası) bulunan ve tapununun 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.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerindeki kredilerden kaynaklanan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024 Orijinal Tutar	31 Aralık 2023 Orijinal Tutar	Döviz cinsi	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Mall of Antalya - Deepo	130.000	130.000	Avro	4.524.000	5.205.822
Torun Tower	2.000.000	2.000.000	TL	2.000.000	2.301.272
Mall of İstanbul	1.500.000	1.500.000	TL	1.500.000	1.725.954
Bursa Korupark AVM	1.500.000	1.500.000	TL	1.500.000	1.725.954
				<b>9.524.000</b>	<b>10.959.002</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 10 – STOKLAR

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
- Torun Center projesi (1)	2.380.066	2.427.199
- Mall of İstanbul 2.etap (High Residence) (2)	689.243	689.243
- 5.Levent projesi (3)	46.012	57.564
- Mall of İstanbul projesi (4)	29.675	29.675
- Korupark 3. etap (5)	16.916	16.916
- Torium (6)	4.779	4.779
	<b>3.166.691</b>	<b>3.225.376</b>

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>Konutlar ve ofis projeleri (uzun vadeli)</b>		
- 5.Levent projesi 2.Etap (7)	3.056.738	2.690.858
	<b>3.056.738</b>	<b>2.690.858</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.
- (2) Mall of İstanbul 2.Etap projesi 18.780 m<sup>2</sup>'lik 100 adet High Residence'tan oluşmaktadır. 31 Mart 2024 itibarıyla 13.700 m<sup>2</sup>'lik 66 adet rezidans stoğu kalmıştır (31 Aralık 2023: 9 adet rezidans karşılığında 67.432 TL satış geliri elde edilmiştir.)
- (3) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 2.662.320 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir, geriye 1.107 m<sup>2</sup>'lik 8 adet konut stoğu kalmıştır. (31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla proje başlangıcından itibaren 2.645.603 TL kesin satış hasılatı elde edilmiştir, geriye 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, 3.343,88 m<sup>2</sup>'lik 12 adet flat 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.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 11- FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İtfa edilmiş maliyetle ölçülen	1.335.916	1.636.244
	<b>1.335.916</b>	<b>1.636.244</b>

#### a) İtfa edilmiş maliyetle ölçülen

##### Borçlanma senetleri:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Eurobond	1.335.916	1.636.244
	<b>1.335.916</b>	<b>1.636.244</b>

#### NOT 12 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### Koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar	686.544	789.962

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

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
0-1 yıl arası	5.296.071	5.296.071
1-5 yıl arası	31.360.291	31.360.291
5-10 yıl arası	45.820.453	45.820.453

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 Şirket'in iştiraklerinden Yeni Gimat'ın sahip olduğu Ankamall ve CP Hotel'e ilişkin kiralar ve müşterek yönetime tabi ortaklıklardan Bulvar Samsun AVM'ye ilişkin kira dahil edilmemiştir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Şirket'in 31 Mart 2024 ve Aralık 2023 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

##### Sirket tarafından verilen

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	83.638	96.237
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>83.638</b>	<b>96.237</b>

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Mart 2024 itibarıyla %1'den küçüktür'tür. (31 Mart 2023: %1'den küçüktür)

31 Mart 2024 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 9.524.299 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 16.000.822 TL) (Not 9). Kullanılan krediler kapsamında, Korupark AVM, Mall of İstanbul AVM, Mall of Antalya, Antalya Deepo AVM ve Torun Tower'a ait kira gelirleri temlik edilmiştir.

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

#### NOT 13 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 13 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Hissedarlar (%)	A Grubu (bin adet)	B Grubu (bin adet)	C Grubu (bin adet)	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Aziz Torun	37,41	200.328	-	173.740	374.068	374.068
Mehmet Torun	37,40	-	200.312	173.740	374.052	374.052
Torunlar Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	0,02	142	142	-	284	284
Mahmut Karabıyık	0,01'den az	-	16	-	16	16
Diğer hissedarlar	0,01'den az	-	-	8	8	8
Diğer (Halka açık kısım)	25,16	-	-	251.572	251.572	251.572
<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>
Sermaye düzeltmesi farkları		1.726.414	1.628.892	4.758.244	8.113.550	8.113.550
<b>Düzeltilmiş sermaye</b>		<b>1.926.884</b>	<b>1.829.362</b>	<b>5.357.304</b>	<b>9.113.550</b>	<b>9.113.550</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 dağıtılabılır kar tutarını, Seri: XI. No: 29 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.



## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 14 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Kira gelirleri	1.068.427	897.132
Ortak alan gelirleri	222.951	245.885
Konut ve ofis satış gelirleri	16.717	453.598
Diğer	67.206	-
<b>Satış gelirleri</b>	<b>1.375.301</b>	<b>1.596.615</b>
Ortak alan giderleri	(222.951)	(274.870)
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(42.972)	(99.339)
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(83.963)	(11.960)
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>(349.886)</b>	<b>(386.169)</b>
<b>Brüt kar</b>	<b>1.025.415</b>	<b>1.210.446</b>

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

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

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

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
<b>Genel yönetim giderleri</b>		
Personel giderleri	(13.493)	(13.915)
Taşınmaz giderleri	(12.181)	(22.982)
Dava ve Şüpheli alacak karşılık giderleri	(5.348)	(2.253)
Amortisman giderleri	(3.114)	(10.743)
Danışmanlık giderleri	(1.811)	(1.522)
Ulaşım ve seyahat giderleri	(1.667)	(1.286)
BİST, SPK ve MKK giderleri	(1.621)	(1.184)
Vergi, resim ve harçlar	(50)	(19.299)
Bağışlar	-	(28)
Diğer	(1.174)	(795)
	<b>(40.459)</b>	<b>(74.007)</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
<b>Pazarlama giderleri</b>		
Personel giderleri	(4.185)	(2.817)
Reklam ve tanıtım giderleri	(1.060)	(6.281)
Amortisman giderleri	(777)	(808)
Danışmanlık giderleri	(88)	(123)
Konut satışı pazarlama giderleri	-	(14.274)
Diğer	(2.611)	(2.074)
	<b>(8.721)</b>	<b>(26.377)</b>

#### NOT 16 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
<b>Diğer faaliyet gelirleri</b>		
Kur farkı gelirleri	80.459	10.030
Konusu kalmayan karşılıklar	261	26
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	-	35.617
Diğer	1.274	6.146
	<b>81.994</b>	<b>51.819</b>

#### NOT 17 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
<b>Finansal gelirler</b>		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	244.571	101.092
Kambiyo karları	100.335	-
	<b>344.906</b>	<b>101.092</b>

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
<b>Finansal giderler</b>		
Faiz giderleri	(106.289)	(215.039)
Kambiyo zararları	-	(36.590)
	<b>(106.289)</b>	<b>(251.629)</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 18 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

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

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

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Hissedarlara ait net zarar	1.036.714	1.633.445
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	1.000.000	1.000.000
<b>Hisse başına kayıp (Tam TL)</b>	<b>1,04</b>	<b>1,63</b>

#### NOT 19- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Torun Yapı San.ve Tic.A.Ş.	599.972	781.098
Diğer	19.373	24.149
	<b>619.345</b>	<b>805.247</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Torun AVM (*)	85.161	42.786
Torunlar Gıda	5.791	880
Torun Center	-	3.175
	<b>90.952</b>	<b>46.841</b>

(\*) Torun AVM, Şirket'in sahip olduğu Mall of İstanbul, Mall of Antalya, Deepo Avm, İstanbul Torium AVM ve Bursa Korupark AVM'lerinin işletmeciliğini yapmaktadır. AVM'ler için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, AVM'lere ait aylık TL bazındaki kiracılara kestiği kira bedeli faturaları toplamı üzerinden (KDV hariç) %1 yönetim ücreti ödenmektedir. Aynı zamanda AVM'lerde sinemalar ve bazı eğlence bölümlerinde kiracı durumunda bulunmaktadır. Torun AVM'ye ait borç ve alacak bakiyeleri netlenerek gösterilmektedir.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 19- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar	31 Mart 2024	31 Mart 2023
Torun AVM	140.885	47.950
Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş.	121.006	37.187
Trn Otel	116.735	39.988
Diğer	5.983	3.720
	<b>384.609</b>	<b>128.845</b>

Zafer Plaza İşletmeciliği A.Ş., Şirket'in sahip olduğu Zafer Plaza AVM'nin işletmeciliğini yapmaktadır.

#### İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	31 Mart 2024	31 Mart 2023
Torun AVM	320.321	112.091
Torun Yapı San. Ve Tic. A.Ş. (*)	67.043	11.450
Trn Otel	3.879	3.555
Torunlar Gıda	6.124	3.167
Diğer	2.485	767
	<b>399.852</b>	<b>131.030</b>

(\*) Torun Yapı Şirket'in inşaat işlerini üstlenmektedir.

#### NOT 20 - ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDALAR

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Ücret ve primler	4.083	7.594
	<b>4.083</b>	<b>7.594</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### Yabancı para pozisyonu

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

Şirket 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Varlıklar	2.021.560	1.970.623
Yükümlülükler	(56.542)	(410.480)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>1.965.018</b>	<b>1.560.143</b>

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

31 Mart 2024	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
<b>Dönen varlıklar</b>			
Parasal finansal varlıklar	1.272	58.833	1.943.732
Diğer varlıklar	2	8	303
Ticari alacaklar	147	2.243	77.525
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>1.421</b>	<b>61.084</b>	<b>2.021.560</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Ticari borçlar	(519)	(141)	(22.648)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(307)	(717)	(33.894)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(825)</b>	<b>(858)</b>	<b>(56.542)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>596</b>	<b>60.226</b>	<b>1.965.018</b>
<b>Net yabancı para yükümlülük pozisyonu</b>	<b>596</b>	<b>60.226</b>	<b>1.965.018</b>

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
<b>Dönen varlıklar</b>			
Parasal finansal varlıklar	2.674	51.624	1.848.865
Diğer varlıklar	1	24	850
Ticari alacaklar	812	2.671	120.908
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>3.487</b>	<b>54.319</b>	<b>1.970.623</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Ticari borçlar	(978)	(3.147)	(143.512)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(860)	-	(32.291)
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Finansal yükümlülükler	(6.250)	-	(234.677)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(8.088)</b>	<b>(3.147)</b>	<b>(410.480)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(4.601)</b>	<b>51.172</b>	<b>1.560.143</b>
<b>Net yabancı para yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(4.601)</b>	<b>51.172</b>	<b>1.560.143</b>

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

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>31 Mart 2024</b>				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	194.436	(194.436)	194.436	(194.436)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>194.436</b>	<b>(194.436)</b>	<b>194.436</b>	<b>(194.436)</b>
Avro kurunun % 10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	2.068	(2.068)	2.068	(2.068)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>2.068</b>	<b>(2.068)</b>	<b>2.068</b>	<b>(2.068)</b>
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>31 Aralık 2023</b>				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	173.314	(173.314)	173.314	(173.314)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>173.314</b>	<b>(173.314)</b>	<b>173.314</b>	<b>(173.314)</b>
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(17.300)	17.300	(17.300)	17.300
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(17.300)</b>	<b>17.300</b>	<b>(17.300)</b>	<b>17.300</b>

#### NOT 22 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 23 - 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 Mart 2024	31 Aralık 2023
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	3.495.293	4.077.116
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	84.408.292	84.047.072
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	2.476.715	2.451.506
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
<b>Diğer varlıklar</b>		<b>1.759.577</b>	<b>2.138.005</b>
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	<b>92.139.877</b>	<b>92.713.699</b>
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	2.394.636	4.193.451
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	817.391
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	84.175.555	83.138.841
<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>5.569.686</b>	<b>4.564.016</b>
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	<b>92.139.877</b>	<b>92.713.699</b>

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	2.159.377	2.440.872
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	2.159.377	2.440.872
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	83.638	96.237
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)	609.323	609.323



## TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 23 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023	Asgari/Azami 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)	%94	%94	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%4,14	%7,04	<%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 İşletmeci 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	%3,79	%6,01	<%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)	%1	%2	<%10

İştirak	İştirak oranı (%)	İştirak değeri	
		31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Yeni Gimat	14,83	2.271.620	2.248.490
TTA	40,00	106.825	105.738
Netsel	44,60	97.352	96.360
TRN	100	918	918
		<b>2.476.715</b>	<b>2.451.506</b>

Şirket'in iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Yeni Gimat, Netsel, TTA'nın 31 Mart 2024 tarihindeki şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme 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 değerlendirme 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.