

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
(ESKİ UNVANIYLA “RE-PIE PORTFÖY  
YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL  
YATIRIM FONU”)**

**17 HAZİRAN 2025 DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ  
DENETÇİ RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Toros Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu (“Eski Unvanıyla “Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Toros Gayrimenkul Yatırım Fonu”)

Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. (“Kurucu”) Yönetim Kurulu'na

### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1) Görüş

Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Toros Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu (“Eski Unvanıyla Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Toros Gayrimenkul Yatırım Fonu”)’nın (“Fon”) 17 Haziran 2025 tarihli finansal durum tablosu ile 1 Ocak – 17 Haziran 2025 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Fon’un 17 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) (“Tebliğ”) çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu’nca (“SPK”) belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) hükümlerini içeren; “SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı”na 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 Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (“Etik Kurallar”) ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik hükümlere uygun olarak Fon’dan 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) Dikkat Çekilen Hususlar

Fon’un katılma belgeleri 30 Nisan 2024 tarihinde halka arz edilmiş olup, yatırım dönemi 17 Haziran 2025 tarihinde sona ermiştir. Bunun üzerine 18 Haziran 2025 tarihinde katılma payı sahiplerine payları oranında ödenmeye başlanmıştır.

#### 4) Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir

#### 5) Fon Yönetimi'nin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Fon Yönetimi; finansal tabloların SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken Fon Yönetimi; Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Fon'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece fonun sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

#### 6) Bağımsız Denetçinin 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. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve 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 tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- 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, sahtekarlık, 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).
- Fon'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 tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin fonun sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, 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 Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

## 5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetiminden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve - varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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

## B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Fon'un 1 Ocak 2025 – 17 Haziran 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Fon iç tüzüğünün finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Kurucu Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Okan Öz'dür.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.  
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Okan Öz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 14 Ağustos 2025

| <b>İÇİNDEKİLER</b>                                           | <b>SAYFA</b> |
|--------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                          | <b>1</b>     |
| <b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>  | <b>2</b>     |
| <b>TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>  | <b>3</b>     |
| <b>NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>                              | <b>4</b>     |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR .....</b> | <b>5-30</b>  |

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 17 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                             | <b>Dipnot<br/>Referansları</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>17 Haziran<br/>2025 (*)</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>31 Aralık<br/>2024</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Varlıklar</b>                                                            |                                |                                                                       |                                                                  |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                                   | 20                             | 71.487                                                                | 4.385                                                            |
| Diğer Alacaklar                                                             | 5                              | 217.600                                                               | 60.757                                                           |
| Finansal Varlıklar                                                          | 17                             | 13.602                                                                | 110.512.093                                                      |
| Diğer Varlıklar                                                             | 8                              | 102.892                                                               | 88.184                                                           |
| <b>Toplam Varlıklar (A)</b>                                                 |                                | <b>405.581</b>                                                        | <b>110.665.419</b>                                               |
| <b>Yükümlülükler</b>                                                        |                                |                                                                       |                                                                  |
| Diğer Borçlar                                                               | 5                              | 73.348                                                                | 243.612                                                          |
| <b>Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net<br/>Varlık Değeri Hariç) (B)</b> |                                | <b>73.348</b>                                                         | <b>243.612</b>                                                   |
| <b>Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)</b>                                |                                | <b>332.233</b>                                                        | <b>110.421.807</b>                                               |

(\*) Fon’un yatırım dönemi sonu olan 17 Haziran 2025 tarihi itibarıyla fon sona ermiş olup, katılma payı sahiplerine 18 Haziran 2025 tarihinde ödenmeye başlanmıştır. Ödemeye ilişkin son birim fiyatı 17 Haziran 2025 tarihindeki Fon’un toplam değeri üzerinden hesaplanmıştır.

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                       | Dipnot<br>Referansları | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>1 Ocak-<br>17 Haziran<br>2025 (*) | Bağımsız Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>30 Nisan-<br>30 Haziran<br>2024 |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                           |                        |                                                                       |                                                                             |
| Faiz Gelirleri                                                        | 11                     | -                                                                     | 617.634                                                                     |
| Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin<br>Gerçekleşmiş Kar         | 11                     | 556.806                                                               | 252.773                                                                     |
| Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin<br>Gerçekleşmemiş Kar/Zarar | 11                     | (417.411)                                                             | 3.481.121                                                                   |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                    | 12                     | 218.218                                                               | 11.679                                                                      |
| <b>Esas Faaliyet Gelirleri</b>                                        |                        | <b>357.613</b>                                                        | <b>4.363.207</b>                                                            |
| Yönetim Ücretleri                                                     | 7                      | (11)                                                                  | (39.600)                                                                    |
| Saklama Ücretleri                                                     | 7                      | (31.241)                                                              | (4.393)                                                                     |
| Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri                                     | 7                      | (117.107)                                                             | (8.250)                                                                     |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler                                    | 7                      | (10.182)                                                              | (97.016)                                                                    |
| <b>Esas Faaliyet Giderleri</b>                                        |                        | <b>(158.541)</b>                                                      | <b>(149.259)</b>                                                            |
| <b>Esas Faaliyet Karı</b>                                             |                        | <b>199.072</b>                                                        | <b>4.213.948</b>                                                            |
| <b>Dönem Karı</b>                                                     |                        | <b>199.072</b>                                                        | <b>4.213.948</b>                                                            |
| <b>Net Dönem Karı</b>                                                 |                        | <b>199.072</b>                                                        | <b>4.213.948</b>                                                            |
| <b>TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK<br/>DEĞERİNDE ARTIŞ</b>                  |                        | <b>199.072</b>                                                        | <b>4.213.948</b>                                                            |

(\*) Fon'un yatırım dönemi sonu olan 17 Haziran 2025 tarihi itibarıyla fon sona ermiş olup, katılma payı sahiplerine 18 Haziran 2025 tarihinde ödenmeye başlanmıştır. Ödemeye ilişkin son birim fiyatı 17 Haziran 2025 tarihindeki Fon'un toplam değeri üzerinden hesaplanmıştır.

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

|                                                     | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>1 Ocak-<br/>17 Haziran<br/>2025 (*)</b> | <b>Bağımsız Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>30 Nisan-<br/>30 Haziran<br/>2024</b> |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)</b> | <b>110.421.807</b>                                                                | -                                                                                       |
| Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış         | 199.072                                                                           | 4.213.948                                                                               |
| Katılma Payı İhraç Tutarı (+)                       | -                                                                                 | 60.000.000                                                                              |
| Katılma Payı İade Tutarı (-)                        | (110.288.646)                                                                     | -                                                                                       |
| <b>Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)</b> | <b>332.233</b>                                                                    | <b>64.213.948</b>                                                                       |

(\*) Fon’un yatırım dönemi sonu olan 17 Haziran 2025 tarihi itibarıyla fon sona ermiş olup, katılma payı sahiplerine 18 Haziran 2025 tarihinde ödenmeye başlanmıştır. Ödemeye ilişkin son birim fiyatı 17 Haziran 2025 tarihindeki Fon’un toplam değeri üzerinden hesaplanmıştır.



**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK– 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                                                      |                     | Bağımsız Denetimden Geçmiş<br>1 Ocak-<br>17 Haziran<br>2025 (*) | Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmiş<br>30 Nisan-<br>30 Haziran<br>2024 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                      | Dipnot Referansları |                                                                 |                                                                       |
| <b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>                                                    |                     | <b>110.355.748</b>                                              | <b>(59.994.734)</b>                                                   |
| <b>Net Dönem Karı</b>                                                                                |                     | <b>199.072</b>                                                  | <b>4.213.948</b>                                                      |
| <b>Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>                                       |                     | <b>417.411</b>                                                  | <b>(4.098.755)</b>                                                    |
| Kar Payı Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler                                               |                     | -                                                               | (617.634)                                                             |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler                                      | 11                  | 417.411                                                         | (3.481.121)                                                           |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                   |                     | <b>109.739.265</b>                                              | <b>(60.727.561)</b>                                                   |
| Alacaklardaki Azalışla İlgili Düzeltmeler                                                            | 5                   | (156.843)                                                       | -                                                                     |
| Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler                                                        | 5                   | (170.264)                                                       | 29.010                                                                |
| Finansal Varlıklardaki Artış İlgili düzeltmeler                                                      |                     | 110.066.372                                                     | -                                                                     |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Azalışla İlgili Düzeltmeler                                   |                     | -                                                               | (60.756.571)                                                          |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                                     |                     | <b>110.355.748</b>                                              | <b>(60.612.368)</b>                                                   |
| Faiz Gelirleri                                                                                       | 11                  | -                                                               | 617.634                                                               |
| <b>B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>                                                  |                     | <b>(110.288.646)</b>                                            | <b>60.000.000</b>                                                     |
| Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit                                                         |                     | -                                                               | 60.000.000                                                            |
| Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit                                                              |                     | (110.288.646)                                                   | -                                                                     |
| <b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış(A+B)</b> |                     | <b>67.102</b>                                                   | <b>5.266</b>                                                          |
| Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B)                                                  |                     | <b>67.102</b>                                                   | <b>5.266</b>                                                          |
| <b>D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>                                                       | <b>20</b>           | <b>4.385</b>                                                    | <b>-</b>                                                              |
| <b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri</b>                                                          | <b>20</b>           | <b>71.487</b>                                                   | <b>5.266</b>                                                          |

(\*) Fon’un yatırım dönemi sonu olan 17 Haziran 2025 tarihi itibarıyla fon sona ermiş olup, katılma payı sahiplerine 18 Haziran 2025 tarihinde ödenmeye başlanmıştır. Ödemeye ilişkin son birim fiyatı 17 Haziran 2025 tarihindeki Fon’un toplam değeri üzerinden hesaplanmıştır.

# **RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

## **1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Toros Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu (“Eski Unvanıyla Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Toros Gayrimenkul Yatırım Fonu”) (“Fon”) RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 52’nci ve 54’üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan para, gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirilecek olan arsalar veya projelere yönelik gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inancılı mülkiyet esaslarına göre proje geliştirilecek olan arsalar, gayrimenkul projeleri ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Toros Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu (“Eski Unvanıyla Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Toros Gayrimenkul Yatırım Fonu”) kurulmuştur.

Fon’un Kurucu’su Yöneticisi ve Saklayıcı Kurumu ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

### **Kurucu ve Yönetici:**

Fon’un Kurucusu: RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.

Fon Kurucusunun Adresi: Uniq İstanbul Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No:4 /C No:107 34485 Sarıyer/İstanbul

### **Saklayıcı Kurum:**

Saklayıcı Kuruluş: İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.

Saklayıcı Kuruluş Adresi: Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4 Sarıyer 34467 İstanbul

### **Fon portföyünün yönetimi:**

Fon’un katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin iç tüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve iç tüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fon portföyündeki para ve sermaye piyasası araçlarının yönetiminden sorumlu portföy yönetimi şirketi olarak İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. belirlenmiştir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması. RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.’nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü yönetici RE PIE Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak bu iç tüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Fon’un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanması, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara, fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına, fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirimine, katılma paylarının alım satımına, varsa pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine, portföyün değerlemesine, giriş ve çıkış komisyonuna, performans ücretinin fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kar dağıtımına, fona katılma ve fondan ayrılma şartlarına, fon toplam gider oranına ve yönetim ücretine, birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı alım satımı yapılmasının mümkün olması halinde söz konusu fiyatın hesaplanmasına ve uygulanmasına, yatırımcının bilgilendirilmesine, sözleşmede değişiklik yapılmasına ve yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulmasına ilişkin usul ve esaslar ile fonun tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

### **Fon yönetim ücretleri:**

Fon’a ilişkin giderler fon portföyünden karşılanır. Yönetim ücret dahil (performans ücreti hariç) tüm giderlerin toplamının üst sınırı fon toplam değerinin yıllık %20’sidir. Fon’un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon portföy değerinin günlük %0,001007 + BSMV’den (yüzbindesıfırvirgülbinyedi) [yıllık yaklaşık %0,36+BSMV (yüzdesıfırvirgülotuzaltı + BSMV)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen 5 işgünü içerisinde Kurucu’ya fondan ödenecektir. A ve B pay gruplarına uygulanan yönetim ücreti oranlarında bir farklılık bulunmamaktadır.

# **RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

## **1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)**

### **Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi:**

Fon'un halka arz tarihi 30 Nisan 2024 olup süresiz kurulmuştur, Fon'un son değerleme tarihi 17 Haziran 2025 olup, belirtilen tarihte Fon toplam değeri üzerinden hesaplanan birim pay değeri 34,70792'dir. Fon'un yatırım dönemi sonu 17 Haziran 2025'tir ve 17 Haziran tarihinde katılma payı sahiplerine ödeme yapılmak suretiyle Fon sonlandırılmıştır.

### **Gayrimenkul sermayesi yatırımlarına ilişkin yatırım sınırlamaları**

Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4. Maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

### **Fon toplam gider kesintisi**

“Bireysel Emeklilik Sistemi Hakkında Yönetmelik” in 22. maddesine göre yapılan düzenleme ile Fon'un işletilmesi ile ilgili giderlerin karşılanması için Fon'dan “fon net varlık değeri” üzerinden, gider kesintisi yapılabilecektir. Bu kapsamda yapılacak toplam kesinti, fon işletim giderine ilişkin kesinti dahil, fon grubu bazında belirtilen azami oranları aşmayacak şekilde fon içtüzüğünde belirlenecektir. Fon içtüzüğünde belirlenen günlük kesinti oranına karşılık gelen yıllık oranın aşılmaması Şirket tarafından her takvim yılı sonunda kontrol edilecektir. Bu kontrol fon içtüzüğünde yer alan yıllık kesinti oranı ve o yıl için hesaplanan günlük ortalama fon net varlık değerine göre yapılacak ve Şirket tarafından her dönem sonunda yapılan kontrolde fon içtüzüğünde belirlenen oranların aşıldığının tespiti dahilinde, aşan tutar ilgili dönemi takip eden beş iş günü içinde şirketçe fona iade edilecektir.

### **Denetim ücretleri**

SPK'nın 6 Ocak 2005 tarih ve 9/1 sayılı kararı doğrultusunda 1 Şubat 2005 tarihinden itibaren saklama komisyonu ve bağımsız denetim giderleri dahil, emeklilik yatırım fonları ve menkul kıymet yatırım fonlarında, fon giderlerinin Kurucu tarafından değil Fon'un mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilerek karşılanmasına karar verilmiştir.

Denetim ücretleri cari dönemde Fon'un mal varlığından aylık olarak tahakkuk ettirilmiştir.

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

### **2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

#### **Uygulanan Muhasebe Standartları**

SPK, 28 Şubat 1990 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan, XI/6 numaralı tebliği ve bu tebliğe değişiklik getiren 19 Aralık 1996 ve 27 Ocak 1998 tarihli tebliğler ile Menkul Kıymetler Yatırım Fonları tarafından 1 Ocak 1990 tarihinden başlayarak düzenlenecek mali tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kuralları belirlemişti. 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği” (II-14.2) (Tebliğ) ile 31 Aralık 2013 tarihinde yürürlüğe girmek üzere yatırım fonlarının finansal tablolarının hazırlanmasında Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarının (TMS) esas alınması hüküm altına alınmış ve finansal rapor tanımı yapılarak, bu kapsama finansal tablolar, sorumluluk beyanları ve portföy raporları alınmıştır. Fiyat raporları ve portföy dağılım raporlarından oluşan portföy raporları, fon portföylerinde yer alan varlıkların değerlendirilmesine ve değerlemeler sonucunda hesaplanan fon portföy ve toplam değerlerine ilişkin bilgileri içeren raporlar olarak düzenlenmiştir. Ayrıca SPK söz konusu finansal tablolara ilişkin olarak tablo ve dipnot formatlarını yayımlamıştır.

## **RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

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

##### **Uygunluk Beyanı**

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği” (II-14.2) yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği hükümleri uyarınca Kamu Gözetim Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

17 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK’nın 31 Aralık 2013 tarih ve 2013/43 sayılı bülteninde açıklanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları” başlıklı duyurusunda belirtilen esaslar kullanılmıştır.

##### **Finansal Tabloların Onaylanması**

17 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere 14 Ağustos 2025 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

##### **Ölçüm Esasları**

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal yatırımlar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

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

Finansal tabloların, SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı’na uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 17 – Finansal Araçlar

Not 18 – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

##### **İşlevsel ve Raporlama Para Birimi**

Fon’un finansal tabloları geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. Fon’un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

##### **Yabancı Para**

Yabancı para cinsinden olan işlemler, işlemin yapıldığı tarihte geçerli olan kurdan; yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve borçlar ise, dönem sonu Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası döviz alış kurundan Türk lirasına çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan kalemlerin çevrimi sonucunda ortaya çıkan gelir ve giderler, ilgili yılın kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilmiştir.

## **RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

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

##### **Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

KGK, 23 Kasım 2023 tarihli “Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyurusu” ile, Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nı uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2024 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının, TMS 29, “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı” (“TMS 29”) kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini, bununla birlikte kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşların TMS 29 hükümlerinin uygulanmasına yönelik olarak farklı geçiş tarihleri belirleyebileceğini açıklamıştır. SPK Karar Organı’nın 7 Mart 2024 tarih ve 14/382 sayılı Kararı uyarınca; ilk enflasyona geçişte yatırım fonlarının enflasyon muhasebesi uygulamamış olması ile 20 Şubat 2024 tarihli ve 165 nolu Vergi Usul Kanunu Sirkülerinde yer alan hükümler dikkate alınarak, yatırım fonlarının TMS/IFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamasına karar verilmiştir.

##### **2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler**

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Fon’un cari dönem içerisinde muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

##### **2.3. Muhasebe Tahminlerindeki 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. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tablolarında yeniden düzenlenir. Fon’un cari dönemde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

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

###### **a) 2025 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar**

TMS 21 (Değişiklikler)

Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

###### **TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması**

Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

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

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

**b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar**

Fon henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17 (Değişiklikler)

Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 18

Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

**TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik fonları için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2026 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

**TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler**

TFRS 17’de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9’u aynı anda ilk uygulayan fonlara finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9’un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

**TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar**

TFRS uygulayan tüm işletmeler için finansal tablolarda bilgilerin sunumu ve açıklanması konusundaki gereklilikleri içermektedir. 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

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

**2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler**

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Fon’un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tablo kalemlerinin karşılaştırılabilirliğini sağlamak amacıyla önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak sınıflandırılır. 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

**2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

**Hasılat**

Faiz gelirleri:

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Fon’un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Faiz gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini, Borsa Para Piyasası ile ters repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri ve vadeli işlem teminatlarının nemalarını içermektedir.

## **RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

#### **Hasılat (Devamı )**

Kar Payı Gelirleri:

Finansal varlıklardan elde edilen kar payı geliri, Fon’un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Kar payı gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini, katılma hesabı kar payı gelirlerini, Borsa Para Piyasası ile ters repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri ve vadeli işlem teminatlarının nemalarını içermektedir.

#### **Finansal Araçlar**

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem [teslim tarihi] tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır

Fon, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

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

- İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Finansal Araçlar (Devamı)**

- 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. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

- (a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.
- (b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

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 “faiz gelirleri” kaleminde (Not 11) gösterilir.

- 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 ((i) – (iii)’e bakınız) 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 risken korunma işlemlerinin 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 değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir.



## **RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

#### **2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

##### **Finansal Araçlar (Devamı)**

###### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Fon, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Fon önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

Fon diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Fon o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

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, Fon’un sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Fon’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 finansal tablo dışı bırakılması

Fon 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 finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık 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 finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Fon’un ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

## **RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

#### **2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

##### **Finansal Araçlar (Devamı)**

##### **Finansal yükümlülükler**

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa 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:

- (a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- (b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşıyamaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Fon, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, 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.
- (c) TFRS 3’ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa 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 finansal tablo dışı bırakılması**

Fon finansal yükümlülükleri yalnızca Fon’un yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. 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.

##### **İtfa Edilmiş Maliyet ile Gösterilen Alacaklar**

Sabit veya belirlenebilir nitelikte ödemelere sahip olan ve aktif bir piyasada işlem görmeyen, türev olmayan finansal varlıklardır. Bankalardaki mevduat, nakit teminatları, ters repo alacakları, takas alacakları ve diğer alacaklar fon tarafından bu kategoride sınıflandırılan finansal varlıklardır. Kredi ve alacaklar ilk kayda alımlarından sonra etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilir.

##### **Diğer Finansal Borçlar**

Bu kategoride alım-satım amaçlı olarak sınıflanmayan tüm finansal borçlar yer almaktadır. Fon repo borçları, takas borçları, krediler ve finansal yükümlülükler ile diğer ticari borçlarını bu kategoriye dahil etmektedir. Diğer finansal yükümlülükler ilk kayda alımdan sonra etkin faiz yöntemi ile hesaplanan itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

## **RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

#### **2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

##### **Yabancı Para Çevrimi**

Fon’un geçerli ve finansal tabloların sunumunda kullanılan para birimi TL’dir.

Yabancı para işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden TL’ye çevrilmiştir. Yabancı paraya dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları kullanılarak; yabancı para cinsinden olan ve maliyet değeri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ilk işlem tarihindeki kurlardan; yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ise gerçeğe uygun değerlerin tespit edildiği tarihte geçerli olan kurlardan TL’ye çevrilmiştir. Çevrimler sonucu oluşan kur farkları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yansıtılmıştır.

##### **Takas Alacakları /Borçları**

Takas borçları raporlama dönemi sonu itibarıyla normal yoldan alım işlemlerinde satın alma sözleşmesi yapılmış ancak teslim alınmamış menkul kıymet alımlarına ilişkin olan borçlardır.

Takas alacakları normal yoldan satış işlemlerinde satış sözleşmesi yapılmış ancak teslim edilmemiş menkul kıymet satışlarına ilişkin olan alacaklardır.

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

##### **Gelir/Giderin Tanınması**

##### **Menkul Kıymet Satış Kar/Zararı**

Fon portföyünde bulunan menkul kıymetlerin, alım ve satımı, Fon paylarının alım ve satımı, Fon’un gelir ve giderleri ile Fon’un diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla (işlem tarihi) muhasebeleştirilir. Fon’dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden ilgili varlık hesabına alacak kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; ilgili varlık hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark olduğu takdirde bu fark “Menkul kıymet satış karları” hesabına veya “Menkul kıymet satış zararları” hesabına kaydolunur. Satılan menkul kıymete ilişkin “Fon payları değer artış/azalış” hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak “Gerçekleşen değer artışları/azalışları” hesaplarına aktarılır. Bu hesaplar ilgili dönemdeki diğer kapsamlı gelir tablosunda netleştirilerek “Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar” hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak “Komisyon Giderleri” hesabında izlenir.

##### **Ücret ve Komisyon Gelirleri ve Giderleri**

Ücret ve komisyonlar genel olarak tahsil edildikleri veya ödendikleri tarihte gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Bununla birlikte, fon yönetim ücreti ve denetim ücreti tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

##### **Kar Payı Gelir ve Gideri**

Kar payına ilişkin gelir ve giderler ile ilgili dönemdeki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Kar payı geliri yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri ve iskonto devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini kapsar.

##### **Temettü Geliri**

Temettü gelirleri ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte finansal tablolara yansıtılmaktadır.

## **RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

#### **2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

##### **Fon Yönetim Ücretleri**

*Fon toplam gider oranı ve yönetim ücretleri:*

Fon’dan karşılanan, yönetim ücreti dahil performans ücreti hariç tüm giderlerin toplamının üst sınırı Fon toplam değerinin yıllık %20’si (yüzde yirmi) olarak uygulanır.

Her hesap dönemin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık fon toplam gideri oranının aşıp aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son işgünü itibarıyla Kurucu tarafından Fon’a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon’a ödenir.

Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon’dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon’a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen hasılat

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen hasılatla ilişkin bilgiler 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” bölümünde açıklanmıştır.

##### **Giderler**

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

##### **Katılma Payları**

Katılma belgelerinin alım satımında, beher pay için, fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesiyle bulunan değer esas alınmaktadır. Katılma payını içeren katılma belgelerinin satışından elde edilen kaynaklar satış tutarı esas alınarak katılma belgeleri hesabında yansıtılmakta, geri alınan belgeler ise alış tutarları esas alınarak bu hesaptan düşülmektedir.

Katılma payı işlemleri günlük olarak MKK’ya bildirilir ve katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her müşterinin kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları**

- Değerleme her iş günü itibarıyla yapılır.
- Portföydeki menkul kıymetlerin değerlemesinde, aşağıda belirtilen esaslar kullanılır:
  - (a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
  - (b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
    - (i) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlendirilmesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
    - (ii) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
    - (iii) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
    - (iv) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
    - (v) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
    - (vi) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
    - (vii) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
    - (viii) (i) ile (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
    - (ix) (vii) ve (viii) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.
  - (c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
- Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.
- Bir payın alış ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.

**Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar**

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, finansal durum tablosu tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Fon, raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektirmeyen olaylar, önemli olması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklanmıştır.

## **RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

#### **2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

##### **Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler**

Fon yönetimi geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunduğu, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olduğu ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, ilişikteki finansal tablolarda söz konusu yükümlülük tutarı kadar karşılık ayırmaktadır. Koşullu yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin uzak olduğu durumlar hariç, finansal tablo dipnotlarında açıklanır. Ekonomik faydanın dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesine yakın hale gelmesi durumunda ise, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

##### **İlişkili Taraflar**

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanırlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Fon yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

##### **Nakit Akış Tablosu**

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

##### **Başarı Primleri**

Gayrimenkul yatırımlarından elde edilen getirilerin hedef getiri oranının üzerinde olması halinde başarı primi olarak tahakkuk ettirilmektedir ve gayrimenkul satışının gerçekleşmesi durumunda da hesaplanan başarı primi fondan tahsil edilmektedir.

##### **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, raporlama tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahmin ve varsayımlar yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahmin ve varsayımlardan farklılık gösterebilir. Ayrıca belirtilmesi gereken önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar ilgili notlarda açıklanmaktadır.

**3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Fon, Fon’un yatırım stratejisine uygun olarak çeşitli gayrimenkullere ve yatırım fonlarına yatırım yapmak amacıyla tek faaliyet bölümü olarak yapılanmıştır. Fon’un tüm faaliyetleri birbiriyle ilişkili ve birbirlerine bağımlıdır. Dolayısıyla tüm önemli faaliyet kararları Fon’u tek bir bölüm olarak değerlendirmek suretiyle alınmaktadır. Tek faaliyet bölümüne ilişkin bilgiler Fon’un bir bütün olarak sunulan finansal tablo bilgilerine eşittir.

**4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

Fon’un kurucusu ve yöneticisi Türkiye’de kurulmuş olan RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.’dir.

| <b>Borçlar</b>                                              | <b>17 Haziran<br/>2025</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş – Fon Yönetim Ücreti (Dipnot 5) | 3                          | 7.790                     |
|                                                             | <u>3</u>                   | <u>7.790</u>              |

17 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

| <b>İlişkili taraflarla yapılan işlemlerden gelirler / (giderler)</b> | <b>1 Ocak-<br/>17 Haziran<br/>2025</b> | <b>30 Nisan-<br/>30 Haziran<br/>2024</b> |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|
| RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş – Fon Yönetim Ücreti (Dipnot 7)          | 11                                     | 39.600                                   |
|                                                                      | <u>11</u>                              | <u>39.600</u>                            |

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**5. ALACAK VE BORÇLAR**

17 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer borçların ve alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

|                           | <b>17 Haziran<br/>2025</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <b>Diğer borçlar</b>      |                            |                           |
| Fon Yönetim Ücretleri (*) | 3                          | 7.790                     |
| Kurul Ücreti              | -                          | 5.521                     |
| Diğer Borçlar (**)        | 73.345                     | 230.301                   |
|                           | <b>73.348</b>              | <b>243.612</b>            |

(\*) Fon’a ilişkin giderler fon portföyünden karşılanır. Yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının üst sınırı fon toplam değerinin yıllık %20’sidir.

(\*\*) 17 Haziran 2025 tarihi itibarıyla diğer borçlar TL mevduat hesabından oluşmaktadır (31 Aralık 2024: TL mevduat hesabı).

|                        | <b>17 Haziran<br/>2025</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <b>Diğer alacaklar</b> |                            |                           |
| Diğer Alacaklar        | 217.600                    | 60.757                    |
|                        | <b>217.600</b>             | <b>60.757</b>             |

**6. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR**

Fon’un 17 Haziran 2025 tarihi itibarıyla karşılıkları, koşullu varlıkları ve borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

**7. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

Fon’un kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda giderler niteliklerine göre sunulmuş olup, esas faaliyetlerden diğer giderlerin ve komisyon ve diğer işlem ücretlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                             | <b>1 Ocak-<br/>17 Haziran<br/>2025</b> | <b>30 Nisan-<br/>30 Haziran<br/>2024</b> |
|---------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|
| Yönetim ücretleri (Not 4)                   | 11                                     | 39.600                                   |
| Komisyon ve diğer işlem ücretleri           | 117.107                                | 8.250                                    |
| Saklama ücretleri                           | 31.241                                 | 4.393                                    |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (Not 12) | 10.182                                 | 97.016                                   |
|                                             | <b>158.541</b>                         | <b>149.259</b>                           |



**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**8. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Fon’un 17 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

| <b>Diğer Varlıklar</b> | <b>17 Haziran<br/>2025</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|------------------------|----------------------------|---------------------------|
| VOB Komisyon Giderleri | 102.892                    | 88.184                    |
| <b>Toplam</b>          | <b>102.892</b>             | <b>88.184</b>             |

**9. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

**a) Birim Pay Değeri:**

|                               | <b>17 Haziran<br/>2025</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|-------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Fon toplam değeri (TL)        | 332.233                    | 110.421.807               |
| Dolaşımdaki pay sayısı (Adet) | -                          | 114.390                   |
| Birim pay değeri (TL)         | -                          | 965,31                    |

**b) Katılma Belgeleri Hareketleri:**

|                                                 | <b>2025<br/>Adet</b> | <b>2025<br/>Tutar TL</b> | <b>2024<br/>Adet</b> | <b>2024<br/>Tutar TL</b> |
|-------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
| Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı            | 114.390              | 99.431.691               | -                    | -                        |
| Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı     | -                    | -                        | 174.390              | 170.201.052              |
| Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı | (114.390)            | (110.288.646)            | (60.000)             | (70.769.361)             |
|                                                 | <b>-</b>             | <b>(10.856.955)</b>      | <b>114.390</b>       | <b>99.431.691</b>        |

**10. FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI**

|                                                            | <b>17 Haziran<br/>2025</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri           | 332.233                    | 110.421.807               |
| Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri | 332.233                    | 110.421.807               |
| <b>Fark</b>                                                | <b>-</b>                   | <b>-</b>                  |

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**11. HASILAT**

|                                                                     | <b>1 Ocak-<br/>17 Haziran<br/>2025</b> | <b>30 Nisan-<br/>30 Haziran<br/>2024</b> |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Esas Faaliyet Gelirleri/Giderleri</b>                            |                                        |                                          |
| Faiz Gelirleri                                                      | -                                      | 617.634                                  |
| Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar   | 556.806                                | 252.773                                  |
| Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar | (417.411)                              | 3.481.121                                |
|                                                                     | <b>139.395</b>                         | <b>4.351.528</b>                         |

**12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

|                                           | <b>1 Ocak-<br/>17 Haziran<br/>2025</b> | <b>30 Nisan-<br/>30 Haziran<br/>2024</b> |
|-------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b> |                                        |                                          |
| Diğer Gelirler (*)                        | 218.218                                | 11.679                                   |
|                                           | <b>218.218</b>                         | <b>11.679</b>                            |

(\*) 17 Haziran 2025 tarihi itibarıyla diğer gelirler gider karşılığı gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

|                                           | <b>1 Ocak-<br/>17 Haziran<br/>2025</b> | <b>30 Nisan-<br/>30 Haziran<br/>2024</b> |
|-------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</b> |                                        |                                          |
| SPK Ek Kayda Alma Ücreti                  | 1.454                                  | -                                        |
| Diğer Giderler (*)                        | 8.728                                  | 97.016                                   |
|                                           | <b>10.182</b>                          | <b>97.016</b>                            |

(\*) 17 Haziran 2025 tarihi itibarıyla diğer gelirler eft havale ve finansman giderlerinden ve katılım hesabından oluşmaktadır.

**13. FİNANSMAN GİDERLERİ**

Fon'un 1 Ocak – 17 Haziran 2025 hesap dönemi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

**14. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER**

Şirket'in 17 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 dönemlerinde Bağımsız Denetim Kuruluşundan (BDK) aldığı hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

|                                                | <b>2025</b> |                  |               | <b>2024</b> |                  |               |
|------------------------------------------------|-------------|------------------|---------------|-------------|------------------|---------------|
|                                                | <b>BDK</b>  | <b>Diğer BDK</b> | <b>Toplam</b> | <b>BDK</b>  | <b>Diğer BDK</b> | <b>Toplam</b> |
| Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti | 235.000     | -                | 235.000       | 150.102     | -                | 150.102       |

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**15. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ**

Fon’un 1 Ocak – 17 Haziran 2025 hesap dönemi itibarıyla diğer kapsamlı gelirleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

**16. TÜREV ARAÇLAR**

Fon’un 1 Ocak – 17 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

**17. FİNANSAL ARAÇLAR**

Fon’un 17 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

| <u>Finansal Varlıklar</u>                                              | <b>17 Haziran<br/>2025</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Yatırımlar | 13.602                     | 110.512.093               |
|                                                                        | <b>13.602</b>              | <b>110.512.093</b>        |

17 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

|                                 | <b>17 Haziran 2025</b> |                              |                             |
|---------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                                 | <b><u>Nominal</u></b>  | <b><u>Maliyet değeri</u></b> | <b><u>Piyasa Değeri</u></b> |
| <u>Diğer finansal varlıklar</u> |                        |                              |                             |
| Yatırım fonları                 | 8.185                  | 11.715                       | 13.602                      |
| Gayrimenkul yatırım fonları     | -                      | -                            | -                           |
|                                 | <b>8.185</b>           | <b>11.715</b>                | <b>13.602</b>               |

  

|                                 | <b>31 Aralık 2024</b> |                              |                             |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                                 | <b><u>Nominal</u></b> | <b><u>Maliyet değeri</u></b> | <b><u>Piyasa Değeri</u></b> |
| <u>Diğer finansal varlıklar</u> |                       |                              |                             |
| Yatırım fonları                 | 72.167                | 90.371                       | 98.907                      |
| Gayrimenkul yatırım fonları     | 74.532                | 110.001.183                  | 110.413.186                 |
|                                 | <b>146.699</b>        | <b>110.091.554</b>           | <b>110.512.093</b>          |

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**

**Finansal Risk Faktörleri**

Fon faaliyeti gereği piyasa riskine (faiz oranı riski ve hisse senedi fiyat riski), kredi riskine, kur riskine ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Fon’un risk yönetim amacı Fon’un yatırım stratejileri kapsamında katılım paylarının değerini maksimize etmektir. Fon menkul kıymetlerini gerçeğe uygun fiyatlar ile değerleyerek maruz kalınan piyasa riskini faiz ve hisse senedi pozisyon riski ayırımında günlük olarak takip etmektedir. Fon Kurulu’nca, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler ve limitler belirlenmekte; portföy yöneticileri tarafından bu çerçevede yönetilmektedir. Ekonomik tablonun ve piyasaların durumuna göre bu limit ve politikalar değişim göstermekte, belirsizliğin hakim olduğu dönemlerde riskin asgari düzeye indirilmesine çalışılmaktadır.

**Yoğunlaşma riski**

Fon ihraç belgesinde belirlenen yöntemler uygulanmış olup, söz konusu yatırım stratejisi de dahil olmak üzere, fona alınacak menkul kıymetlerin fon portföyüne oranı işlemleri mevzuata, iç tüzük ve ihraç belgesinde belirlenen sınırlamalara uygunluk arz etmektedir.

**Faiz riski**

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon’un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. Fon’un faize duyarlılığı finansal araçların faiz değişimine bağlı olarak finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde olacak değişikliği içermektedir.

**Fiyat riski**

Fiyat riski, menkul kıymet endeks seviyelerinin ve ilgili menkul kıymetlerin değerinin değişmesi sonucunda menkul kıymetlerin piyasa değerlerinin düşmesi riskidir. Fon’un finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı hisse senetleri ve yatırım fonları faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. Fon’un 17 Haziran 2025 tarihi itibarıyla TL kar paylarında %10 oranında kar payı artışı / azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla 13.602 TL tutarındaki hisse senetlerinin ve yatırım fonlarının gerçeğe uygun değerinde ve dolayısıyla Fon’un net dönem karında 1.360 TL tutarında artış veya 1.360 TL tutarında azalış oluşmaktadır (31 Aralık 2024: Fon’un net dönem karında 11.051.210 TL tutarında artış veya 11.051.210 TL tutarında azalış oluşmaktadır).

|                             |                           | <b>17 Haziran<br/>2025</b>        | <b>31 Aralık<br/>2024</b>         |
|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                             |                           | <b>Kar veya zarar<br/>tablosu</b> | <b>Kar veya zarar<br/>tablosu</b> |
|                             | <b>Endeksteği değişim</b> |                                   |                                   |
| Yatırım fonları             | %10                       | 1.360                             | 9.891                             |
| Gayrimenkul yatırım fonları | %10                       | -                                 | 11.041.319                        |
|                             |                           | <b>1.360</b>                      | <b>11.051.210</b>                 |

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**

**Kur riski**

Kurlardaki değişimin fon portföyünde yer alan yabancı para cinsinden finansal varlıkların ilerdeki nakit akışları veya gerçeğe uygun değerinde yaratacağı dalgalanmalar kur riskini doğurmaktadır. Fon’un 17 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kur riski bulunmamaktadır.

**Kredi riski**

Kredi riski, finansal aracın taraflarından birinin yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle diğer tarafta finansal bir kayıp/zarar meydana gelmesi riski olarak tanımlanmaktadır. Fon’un kredi riski temel olarak borçlanma araçlarına yaptığı yatırımlardan kaynaklanmaktadır. Fon işlemlerini RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. aracılığıyla gerçekleştirmekte olup söz konusu alacaklara ilişkin kredi riski sınırlıdır.

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**

**Kredi riski (devamı)**

17 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Fon’un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

| Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri                               | Alacaklar         |                |                   |                |                         |                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------------|-----------------------|-----------|
|                                                                                             | Alacaklar         |                | Diğer Alacaklar   |                | Bankalardaki<br>Mevduat | Finansal<br>Varlıklar | Diğer (*) |
|                                                                                             | İlişkili<br>Taraf | Diğer<br>Taraf | İlişkili<br>Taraf | Diğer<br>Taraf |                         |                       |           |
| <b>17 Haziran 2025</b>                                                                      |                   |                |                   |                |                         |                       |           |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski                                 | -                 | -              | -                 | 217.600        | 71.487                  | 13.602                | 102.892   |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                 | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -                     | -         |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | -                 | -              | -                 | 217.600        | 71.487                  | 13.602                | 102.892   |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -                     | -         |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                               | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -                     | -         |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                        | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -                     | -         |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -                     | -         |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -                     | -         |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                      | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -                     | -         |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -                     | -         |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -                     | -         |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                 | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -                     | -         |

(\*) Diğer varlıklar, nakitteki diğerden oluşmaktadır.

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**

**Kredi riski (devamı)**

| Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri                               | Alacaklar         |                |                   |                |                         |                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------------|-----------------------|-----------|
|                                                                                             | Alacaklar         |                | Diğer Alacaklar   |                | Bankalardaki<br>Mevduat | Finansal<br>Varlıklar | Diğer (*) |
|                                                                                             | İlişkili<br>Taraf | Diğer<br>Taraf | İlişkili<br>Taraf | Diğer<br>Taraf |                         |                       |           |
| <b>31 Aralık 2024</b>                                                                       |                   |                |                   |                |                         |                       |           |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski                                 | -                 | -              | -                 | 60.757         | 4.385                   | 110.512.093           | 88.184    |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                 | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -                     | -         |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | -                 | -              | -                 | 60.757         | 4.385                   | 110.512.093           | 88.184    |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -                     | -         |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                               | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -                     | -         |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                        | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -                     | -         |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -                     | -         |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -                     | -         |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                      | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -                     | -         |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -                     | -         |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -                     | -         |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                 | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -                     | -         |

(\*) Diğer varlıklar, teminata verilen nakit ve nakit benzeri, borsa para piyasası alacakları ve nakitteki diğerden oluşmaktadır.

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**

**Likidite riski**

Likidite riski, Fon’un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememe ihtimalidir. Fon yükümlülüklerinin tümü kısa vadeli olup defter değeri sözleşme uyarınca yapılacak nakit çıkışlar toplamını göstermektedir. Fon’un türev finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır. Türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerin 17 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla indirgenmemiş nakit akımlarının sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

**17 Haziran 2025**

| Sözleşme uyarınca vadeler                   | Defter değeri | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV) | 3 aydan kısa (I) | 3-12 ay arası (II) | 1-5 yıl arası (III) | 5 yıldan uzun (IV) |
|---------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------|------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |               |                                                        |                  |                    |                     |                    |
| Diğer Borçlar                               | 73.348        | 73.348                                                 | 73.348           | -                  | -                   | -                  |
| <b>Toplam yükümlülük</b>                    | <b>73.348</b> | <b>73.348</b>                                          | <b>73.348</b>    | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b>           |

**31 Aralık 2024**

| Sözleşme uyarınca vadeler                   | Defter değeri  | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV) | 3 aydan kısa (I) | 3-12 ay arası (II) | 1-5 yıl arası (III) | 5 yıldan uzun (IV) |
|---------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------|------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |                |                                                        |                  |                    |                     |                    |
| Diğer Borçlar                               | 243.612        | 243.612                                                | 243.612          | -                  | -                   | -                  |
| <b>Toplam yükümlülük</b>                    | <b>243.612</b> | <b>243.612</b>                                         | <b>243.612</b>   | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b>           |



**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**

**Finansal Araç Kategorileri**

Fon’un finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun ve kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

|                               | İtfa edilmiş<br>değerinden<br>gösterilen finansal<br>varlıklar | Gerçeğe uygun<br>değer farkı<br>kar/zarara<br>yansıtılan finansal<br>varlıklar | İtfa edilmiş<br>değerinden<br>gösterilen<br>finansal<br>yükümlülükler | Defter değeri | Not |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------|-----|
| <b>17 Haziran 2025</b>        |                                                                |                                                                                |                                                                       |               |     |
| <u>Finansal varlıklar</u>     |                                                                |                                                                                |                                                                       |               |     |
| Nakit ve Nakit Benzerleri     | 71.487                                                         | -                                                                              | -                                                                     | 71.487        | 20  |
| Diğer Alacaklar               | 217.600                                                        | -                                                                              | -                                                                     | 217.600       | 5   |
| Finansal Varlıklar            | -                                                              | 13.602                                                                         | -                                                                     | 13.602        | 17  |
| Diğer Varlıklar               | 102.892                                                        | -                                                                              | -                                                                     | 102.892       | 8   |
| <u>Finansal yükümlülükler</u> |                                                                |                                                                                |                                                                       |               |     |
| Diğer Borçlar                 | -                                                              | -                                                                              | 73.348                                                                | 73.348        | 5   |
|                               | İtfa edilmiş<br>değerinden<br>gösterilen finansal<br>varlıklar | Gerçeğe uygun<br>değer farkı<br>kar/zarara<br>yansıtılan finansal<br>varlıklar | İtfa edilmiş<br>değerinden<br>gösterilen<br>finansal<br>yükümlülükler | Defter değeri | Not |
| <b>31 Aralık 2024</b>         |                                                                |                                                                                |                                                                       |               |     |
| <u>Finansal varlıklar</u>     |                                                                |                                                                                |                                                                       |               |     |
| Nakit ve Nakit Benzerleri     | 4.385                                                          | -                                                                              | -                                                                     | 4.385         | 20  |
| Diğer Alacaklar               | 60.757                                                         | -                                                                              | -                                                                     | 60.757        | 5   |
| Finansal Varlıklar            | -                                                              | 110.512.093                                                                    | -                                                                     | 110.512.093   | 17  |
| Diğer Varlıklar               | 88.184                                                         | -                                                                              | -                                                                     | 88.184        | 8   |
| <u>Finansal yükümlülükler</u> |                                                                |                                                                                |                                                                       |               |     |
| Diğer Borçlar                 | -                                                              | -                                                                              | 243.612                                                               | 243.612       | 5   |

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### 17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

#### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Fon, finansal enstrümanların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Nakit ve nakit benzerleri, takas alacakları ve diğer alacaklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal aktiflerin gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

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 değerlendirilmektedir
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıklar:

| Finansal Varlıklar /<br>Finansal Yükümlülükler | Gerçeğe uygun<br>değer |                   | Gerçeğe<br>uygun<br>seviyesi | Değerleme<br>teknik | Önemli gözlenebilir<br>veriye | Gözlenebilir veriye<br>dayanmayan girdiler | ile gerçeğe uygun<br>değer ilişkisi |
|------------------------------------------------|------------------------|-------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                | 17 Haziran<br>2025     | 31 Aralık<br>2024 |                              |                     | girdiler                      |                                            |                                     |
| Yatırım fonları                                | 13.602                 | 98.907            | Seviye 1                     | Piyasa fiyatı       | -                             |                                            | -                                   |
| Gayrimenkul yatırım fonları                    | -                      | 110.413.186       | Seviye 1                     | Piyasa fiyatı       | -                             |                                            | -                                   |

### 18. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Bulunmamaktadır.

### 19. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA “ RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**20. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

|                                  | <b>17 Haziran<br/>2025</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|----------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <b>Nakit ve nakit benzerleri</b> |                            |                           |
| Kasa                             | -                          | -                         |
| Bankalar                         | 71.487                     | 4.385                     |
| <i>Vadesiz mevduat</i>           | 71.487                     | 4.385                     |
|                                  | <b>71.487</b>              | <b>4.385</b>              |

Fon’un 17 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit akış tablolarında nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve nakit benzeri değerlerine ve borsa para piyasası alacakları ilave edilip orijinal vadesi 3 aydan uzun mevduatlar düşülerek gösterilmektedir.

|                           | <b>17 Haziran<br/>2025</b> | <b>30 Haziran<br/>2024</b> |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri | 71.487                     | 5.266                      |
|                           | <b>71.487</b>              | <b>5.266</b>               |

**21. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR**

Bulunmamaktadır.

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE  
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
("ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS  
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU")**

**17 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİYAT RAPORU**

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (“ESKİ UNVANIYLA RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOROS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

**Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu  
ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının  
Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor**

Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Toros Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu (“Eski Unvanıyla Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Toros Gayrimenkul Yatırım Fonu”)’nun Fonu’nun (“Fon”) pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 17 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2) (“Tebliğ”) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca (“SPK”) belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını SPK’nın konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 17 Haziran 2025 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Toros Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu (“Eski Unvanıyla Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Toros Gayrimenkul Yatırım Fonu”)’nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 17 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları Tebliğ hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen SPK, Kurucu Yönetim Kurulu ve Re-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.’nin (“Kurucu”) bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

**DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**  
**Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Okan Öz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 14 Ağustos 2025

## INFİNA YAZILIM

19/06/2025 11:24

## RTO - RE-PIE PORTFÖY TOROS PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU 17 Haziran 2025 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

## FON TOPLAM DEĞER TABLOSU

|                                     | <u>TUTAR (TL)</u> | <u>GRUP %</u> | <u>FTD %</u>  | <u>FON TOPLAM DEĞERİ</u>      | <u>332.232,51</u>   |
|-------------------------------------|-------------------|---------------|---------------|-------------------------------|---------------------|
| <b>A. FON PORTFÖY DEĞERİ</b>        | <b>13.601,97</b>  |               | <b>4,09</b>   | Toplam Pay Sayısı             | 5.000.000.000,000   |
| <b>1) Gayrimenkul Yatırımları</b>   | <b>0,00</b>       |               | <b>0,00</b>   | Dolaşımdaki Pay               | 152,000             |
| a) Gayrimenkuller                   | 0,00              | 0,00          | 0,00          | Kurucunun Elindeki Pay Sayısı | 4.999.999.848,000   |
| b) Gayrimenkule Dayalı Haklar       | 0,00              | 0,00          | 0,00          |                               |                     |
| i) Satış Vaadi                      | 0,00              |               |               | Dolaşımdaki Pay Oranı         | % 0,00              |
| ii) Net KDV Alacağı                 | 0,00              |               |               | <b>BİRİM PAY DEĞERİ</b>       | <b>2.185,740197</b> |
| iii) İpotek                         | 0,00              |               |               | Günlük Vergi                  |                     |
| c) GYF Katılma Payları              | 0,00              | 0,00          | 0,00          | Günlük Yönetim Ücreti         | 0,00                |
| ç) GYO Sermaye Piyasası             | 0,00              | 0,00          | 0,00          | Bir Gün Önceki Fiyat          | 1.762,669803        |
| d) Diğer                            | 0,00              | 0,00          | 0,00          | Bir Gün Önceki Vergi          | 0,00                |
| <b>2) Para ve Sermaye Piyasası</b>  | <b>13.601,97</b>  |               | <b>4,09</b>   | Getiri (%)                    | 24,001680           |
| <b>B. HAZİR DEĞERLER</b>            | <b>71.486,90</b>  |               | <b>21,52</b>  |                               |                     |
| a) Kasa                             | 0,00              | 0,00          | 0,00          |                               |                     |
| b) Bankalar                         | 71.486,90         | 100,00        | 21,52         |                               |                     |
| c) Diğer Hazır Değerler             | 0,00              | 0,00          | 0,00          |                               |                     |
| <b>C. ALACAKLAR</b>                 | <b>320.492,01</b> |               | <b>96,47</b>  |                               |                     |
| a) Takastan Alacaklar Toplamı       | 0,00              | 0,00          | 0,00          |                               |                     |
| i) T1 Alacakları                    | 0,00              |               | 0,00          |                               |                     |
| ii) T2 Alacakları                   | 0,00              |               | 0,00          |                               |                     |
| iii) İleri Valörlü Takas Alacakları | 0,00              |               | 0,00          |                               |                     |
| b) Diğer Alacaklar                  | 320.492,01        |               | 96,47         |                               |                     |
| i) Diğer Alacaklar                  | 320.492,01        |               | 96,47         |                               |                     |
| ii) Vergi Alacakları                | 0,00              |               | 0,00          |                               |                     |
| iii) Mevduat Alacakları             | 0,00              |               | 0,00          |                               |                     |
| iv) Temettü                         | 0,00              |               | 0,00          |                               |                     |
| <b>Ç. DİĞER VARLIKLAR</b>           |                   |               |               |                               |                     |
| <b>D. BORÇLAR</b>                   | <b>-73.348,37</b> |               | <b>-22,08</b> |                               |                     |
| a) Takasa Borçlar                   | 0,00              | 0,00          | 0,00          |                               |                     |
| i) T1 Borçları                      | 0,00              |               |               |                               |                     |
| ii) T2 Borçları                     | 0,00              |               |               |                               |                     |
| iii) İleri Valörlü Takas Borçları   | 0,00              |               |               |                               |                     |
| iv) İhbarlı FonPay Takas            | 0,00              |               |               |                               |                     |
| b) Yönetim Ücreti                   | -3,27             | 0,00          | 0,00          |                               |                     |
| c) Ödenecek Vergi                   | 0,00              | 0,00          | 0,00          |                               |                     |
| ç) İhtiyatlar                       | 0,00              | 0,00          | 0,00          |                               |                     |
| d) Diğer Borçlar                    | -73.345,10        | 100,00        | -22,08        | USD TCMB ALIS KURU            | 39,3015             |
| i) Diğer Borçlar                    | -10.800,00        |               | -3,25         | EUR TCMB ALIS KURU            | 45,4312             |
| ii) Denetim Reeskontu               | -62.545,10        |               | -18,83        |                               |                     |
| e) Kayda Alma Ücreti                | 0,00              | 0,00          | 0,00          |                               |                     |
| f) Krediler                         | 0,00              | 0,00          | 0,00          |                               |                     |