

**TERA PORTFÖY YÖNETİMİ
ANONİM ŞİRKETİ
KONUT ALFA KATILIM
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**1 OCAK – 31 ARALIK 2025
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	3
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	4
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	5
TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU	6
NAKİT AKIŞ TABLOSU	7
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	8–29

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Tera Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Tera Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Tera Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte 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 Muhasebe Standartları hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimi ile ilgili mevzuatta 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) Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

4) Kurucunun Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Tera Portföy Yönetimi A.Ş. ("Kurucu"), finansal tabloların SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatına uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken Kurucu, 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 işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

5) 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 bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir 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 finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim süresince mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi 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 sağlayacak yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- 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 yönetimce işletmenin sürekliliği esasını kullanılmasının 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 yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer 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 açacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Fon'un 1 Ocak- 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Fon iç tüzüğünün finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ulaş Taylan AYDEMİR'dir.

İstanbul, 31 Mart 2026

ULUSAL BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Registered Firm of US PCAOB "Public Company Accounting Oversight Board"
Member of Russell Bedford International – a global network of independent professional services firms

Ulaş Taylan AYDEMİR, YMM
Sorumlu Denetçi

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM
TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot	1 Ocak -	1 Ocak -
	Referansları	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	198.659	625.802
Diğer Alacaklar	6	12.008.882	5.197.928
Finansal Yatırımlar	7	222.466.469	63.790.952
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	1.289.805.000	595.375.000
Toplam Varlıklar (A)		1.524.479.010	664.989.682
Kredileri	9	70.578.996	-
Diğer Borçlar	6	879.425	2.642.695
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		71.458.421	2.642.695
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		1.453.020.589	662.346.987

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	1 Ocak -	1 Ocak -
	Referansları	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	12	1.345.680	286.000
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	12	(34.328)	72.000
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	12	232.415.043	209.123.435
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	120.134	-
Esas Faaliyet Gelirleri		233.846.529	209.481.435
Yönetim Ücretleri	10	(4.847.426)	(1.382.723)
Saklama Ücretleri	10	(1.164.426)	(455.153)
Kurul Ücretleri	10	(199.493)	(63.987)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	10	(12.478.793)	(58.946)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	10	(19.607.225)	(8.028.060)
Denetim Giderleri	10	(61.748)	-
Esas Faaliyet Giderleri		(38.359.111)	(9.988.869)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		195.487.418	199.492.566
Finansman Giderleri		-	-
Net Dönem Karı/Zararı (A)		195.487.418	199.492.566
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		195.487.418	199.492.566

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot	1 Ocak -	1 Ocak -
	Referansları	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (1 Ocak itibarıyla)		662.346.987	169.334.103
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış	11	195.487.418	199.492.566
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	11	595.186.184	293.520.318
Katılma Payı İade Tutarı (-)	11	-	-
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (31 Aralık İtibarıyla)		1.453.020.589	662.346.987

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(666.192.323)	(292.918.708)
Dönem Karı/(Zararı)		195.487.418	199.492.566
Dönem Karı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltilmeler		(233.760.723)	(209.409.435)
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltilmeler	12	(1.345.680)	(286.000)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazanları ile İlgili Düzeltilmeler	12	(232.415.043)	(209.123.435)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(629.264.698)	(283.287.839)
Alacaklardaki Artış (-)/Azalışlar (+) İlgili Düzeltilmeler	6	(6.810.954)	(4.929.924)
Borçlardaki Artış (+)/Azalışlar (-) İlgili Düzeltilmeler	6	(1.763.270)	1.472.077
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltilmeler	7	73.739.526	194.505.008
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerdeki Artış / Azalışla İlgili Düzeltilmeler	8	(694.430.000)	(474.335.000)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(667.538.003)	(293.204.708)
Alınan Faiz	12	1.345.680	286.000
B. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		665.765.180	293.520.318
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	11	595.186.184	293.520.318
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	11	-	-
Alınan Krediler	9	70.578.996	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		(427.143)	601.610
C. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		(427.143)	601.610
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		625.802	24.192
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		198.659	625.802

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.10.2019 tarih ve 59/1334 sayılı kararı ile onaylanmış olan ihraç belgesi Fon'un kuruculuğunun Aura Portföy Yönetimi A.Ş.' den Tera Portföy Yönetimi A.Ş.' ye devredilmesi nedeniyle Sermaye Piyasası Kurulu' nun 29/11/2023 tarih ve E-12233903-315.05-45868 sayılı kararı çerçevesinde yeniden onaylanmıştır.

Fon halka arz tarihi: 30 Ekim 2019' dur.

Fon'un kurucusu ve yöneticisi

Tera Portföy Yönetimi A.Ş.

Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. Kapital Plaza Giz Apt No :17/19 İç Kapı No:6 Maslak/ Sarıyer, İstanbul

Saklayıcı kuruluş

Tera Yatırım Bankası A.Ş.

Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz Apt No :9 / 10 Maslak/ Sarıyer/İstanbul

Fon Portföyünün Yönetimi

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dâhil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de ve fon ihraç sözleşmesinde yer alan esaslar çerçevesinde yönetilir.

Fon' un Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar

Fon'un yatırım stratejisi; kuruluş amacında da ifade edildiği üzere, uluslararası katılım finans ilkelerine uygun faaliyetlerin gerçekleştirildiği, getiri potansiyeli yüksek görülen gayrimenkullere, tamamlanmış veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş. belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projelere ve/veya bu projelere dayalı haklara ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen icazet belgesine bağlanmış sermaye piyasası araçlarına, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarıyla, icazet belgesine bağlanmış gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına yatırım yaparak alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacına dayanmaktadır.

Fon bu amacı gerçekleştirmek üzere arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve kurul tarafından uygun görülen benzeri gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

Fon yönetim ücreti

Fon’un toplam gider oranı içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin yıllık %0,5 (yüzde sıfırvirgölbeş) oranında yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Yönetim ücreti her ayın son iş gününü takip eden 5 (beş) iş günü içerisinde Kurucu tarafından Fon’dan tahsil edilir.

Fon’dan karşılanan, yönetim ücreti ve dışardan sağlanan hizmetler dahil tüm giderler toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık olarak %20’dir. (Bu orana performans ücreti de dahildir.)

Fon’ un Taşıdığı Riskler

Yasal Risk, Fonun paylarının satıldığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle olumsuz etkilenmesi riskidir. Vergi yükümlülükleri de bu kapsamın içerisinde.

Piyasa Riski, gayrimenkul, kur, fonda herhangi bir şekilde faizli işlemlere yer verilmemekle birlikte faiz oranları, kar payı oranları, hisse ve emtia fiyatları gibi piyasa değişkenlerinin fiyatlarındaki oynaklığın fon portföyündeki varlıkların değerlerinde meydana getirebileceği değişikliklerdir. Fon için düşünüldüğünde temel olarak arsa, inşaat, kira ve konut fiyatlarındaki sert düşüşlerin fon değerinde yaratabileceği azalışa odaklanılmaktadır.

Likidite Riski, Fonun nakit yükümlülüklerini tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde nakit mevcuduna ve nakit girişine sahip bulunmaması riskidir. Portföyündeki varlıklarının gereken sürede piyasa değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle Fon’un zarara uğrama olasılığıdır.

Kar Payı Oranı Riski, Fon portföyüne faize dayalı ürünlerin (Faiz Oranı Riski) veya katılma hesabı gibi kâra katılım olanağı sağlayan katılım bankacılığı ürünlerinin (Kar Payı Oranı Riski) dahil edilmesi durumunda, söz konusu yatırımların getiri oranındaki değişimler nedeniyle maruz kalınabilecek zarar olasılığıdır.

Kur Riski, Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerlerinin değişmesi nedeniyle Fon’un zarara uğrama olasılığıdır. Kur riskinin takip, kontrol ve raporlaması Risk Yönetimi Birimi tarafından yerine getirilir.

Finansman Riski, yapılacak yatırımlar için sağlanacak faizsiz finansmana dair riskleri ifade etmektedir.

Yoğunlaşma Riski, Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu Fon’un bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalması ve zarara uğraması olasılığıdır.

Karşı Taraf Riski, Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle Fon’un zarara uğrama olasılığıdır.

Değerleme Riski, yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1.Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları ve TMS’ ye Uygunluk Beyanı

SPK, 28 Şubat 1990 tarihli Resmî 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 belirlemiştir. 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmî 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.

Fon’un finansal tabloları ve dipnotları, SPK tarafından 30 Aralık 2013 tarihli bülten ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Fon muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Fon içtüzüğünde belirtilen hükümlere, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve SPK tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Bu finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerinin dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlamaktadırlar. Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu’nun (KGK) 23 Kasım 2023 tarihinde yaptığı açıklamaya istinaden, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS)’ni uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının “TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama”da yer alan muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerekmektedir. Aynı açıklamada, kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili kurum ya da kuruluşların enflasyon muhasebesinin uygulanmasına yönelik farklı geçiş tarihleri belirleyebilecekleri ifade edilmiş olup, bu kapsamda Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK); 7 Mart 2024 tarihli Bülteni’nde açıklanan Kararı uyarınca, yatırım fonlarının TMS/TFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmayacaktır.

Buna istinaden Fon’un 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarında “TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı” uygulanmamıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Uygunluk beyanı

Fon, finansal tablolarını Kamu Gözetim Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği” (II-14.2) yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği’ne uygun olarak hazırlamaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar yayımlanmak üzere 31 Mart 2026 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Muhasebe politikalarında değişiklikler ve hatalar

Yeni bir TMS/TFRS’nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS/TFRS’nin şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.2.Yeni ve revize edilmiş standartlar, değişiklikler ve yorumlar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Yeni ve revize edilmiş standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

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

Şirket 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 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler Yıllık İyileştirmeler

TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

TFRS 19 (Değişiklikler) Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: 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 şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2027 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri’nin 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 şirketlere 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. Bu standart, 1 Ocak 2027 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

TFRS 19, uygun koşulları sağlayan bir bağlı ortaklığın, diğer Türkiye Finansal Raporlama Standartlarındaki açıklama gereklilikleri yerine uygulamasına izin verilen açıklama gerekliliklerini belirlemektedir. Bu standart, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2.Yeni ve revize edilmiş standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Değişiklikler, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının sınıflandırma ve ölçüm gerekliliklerinin uygulama sonrası gözden geçirilmesi sırasında belirlenen konuları ele almaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

Değişiklikler, doğaya bağlı elektriğe dayanan sözleşmeleri daha gerçeğe uygun bir şekilde yansıttığı görüşüyle, işletmelerin finansal tablolarına bu tür sözleşmelere ilişkin bilgileri dahil edebilmelerini sağlamayı amaçlamaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

Duyuru aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 1: İlk kez uygulayanlar için riskten korunma muhasebesi
- TFRS 7: Finansal tablo dışı bırakmadan kaynaklanan kazanç veya kayıp
- TFRS 7: İşlem fiyatı ile gerçeğe uygun değer arasındaki ertelenmiş farkın açıklanması
- TFRS 7: Giriş ve kredi riski açıklamaları
- TFRS 9: Kiracı tarafından kira yükümlülüğünün finansal tablo dışı bırakılması
- TFRS 9: İşlem fiyatı
- TFRS 10: 'Fiili temsilci' tespiti
- TMS 7: Maliyet yöntemi

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. TFRS 19 (Değişiklikler) Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Değişiklikler, TFRS 19'un ilk yayımlandığı tarihte dikkate alınmamış olan yeni veya revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını kapsamaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Muhasebe politikaları

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 oluştuğu 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Muhasebe politikaları (Devamı)

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

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.

Finansal araçlar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “kredi ve alacaklar” olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

Etkin kar payı yöntemi

Etkin kar payı yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili kar payı gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin kar payı oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin kar payı yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Muhasebe Politikaları (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

Fon tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir. Aktif bir piyasada işlem görmeyen ve borsaya kote olmayan fakat gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflanan özkaynak araçları gerçeğe uygun değerleri güvenilir olarak ölçülemediğinde maliyet değerleriyle gösterilmektedir. Gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin kar payı yöntemi kullanılarak hesaplanan kar payı ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kâr/zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve finansal varlıklar değer artış fonunda biriktirilir. Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğüne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış fonunda biriken toplam kâr/zarar, gelir tablosuna sınıflandırılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçlarına ilişkin temettüler Fon’un temettü alma hakkının olduğu durumlarda gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yabancı para birimiyle ifade edilen gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir.

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar

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 kar payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır.

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben “iç verim oranı yöntemi” kullanılarak “İtfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ile ilgili kar payı gelirleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Muhasebe Politikaları (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin kar payı oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal yükümlülükler

Fon'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Fon'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen kar payı tutarını da kapsar.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Muhasebe Politikaları (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin kar payı oranı üzerinden hesaplanan kar payı gideri ile birlikte etkin kar payı yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin kar payı yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili kar payı giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin kar payı oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Kur değişiminin etkileri

Fon’un finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Fon’un finansal durumu ve faaliyet sonucu, Fon’un geçerli para birimi olan ve finansal tablo için sunum para birimi olan Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir. Fon’un finansal tablolarının hazırlanması sırasında yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan döviz endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılmak suretiyle TL’ye çevrilmiştir.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kâra ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Fon’un, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas faaliyetler ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Fon’un portföyündeki değer artış ve azalışlarından kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Fon’un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Finansal araçların netleştirilmesi

Finansal varlık ve yükümlülükler, netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olunması ve söz konusu varlık ve yükümlülükleri net bazda tahsil etme/ödeme veya eş zamanlı sonuçlandırma niyetinin olması durumunda bilançoda netleştirilerek gösterilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Muhasebe Politikaları (Devamı)

Satış ve geri alım anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

Tekrar geri alımlarını öngören anlaşmalar çerçevesinde satılmış olan menkul kıymetler (“Repo”), finansal durum tablosunda “Teminata verilen finansal varlıklar” altında fon portföyünde tutulmuş amaçlarına göre “Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan” portföylerde sınıflandırılmakta ve ait olduğu portföyün esaslarına göre değerlemeye tabi tutulmaktadır. Repo sözleşmesi karşılığı elde edilen fonlar pasifte “Repo borçları” hesabında muhasebeleştirilmekte ve ilgili repo anlaşmaları ile belirlenen satım ve geri alım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için etkin kar payı oranı yöntemine göre gider reeskontu hesaplanmaktadır. Repo işlemlerinden sağlanan fonlar karşılığında ödenen kar payları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “kar payı gelirleri” kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymet (“Ters repo”) işlemleri finansal durum tablosunda “Ters repo alacakları” kalemi altında muhasebeleştirilmektedir. Ters repo anlaşmaları ile belirlenen alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için “Etkin kar payı (iç verim) oranı yöntemi”ne göre kar payı gelir reeskontu hesaplanmakta ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “kar payı gelirleri” kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Takas alacakları /borçları

Takas borçları raporlama tarihi 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.

Verilen Teminatlar

Fon tarafından nakit ve nakit benzeri olarak verilen teminatlar (marjin teminatları) finansal durum tablosunda ayrı olarak gösterilmekte ve nakit ve nakit benzerlerine dahil edilmemektedir. Nakit ve nakit benzerleri dışında verilen teminatlar (marjin teminatları) ise teminata verilen nakit ve nakit benzerleri olarak sınıflanmaktadır.

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 oluştuğu takdirde bu fark “Menkul kıymet satış karları” hesabına veya “Menkul kıymet satış zararları hesabına kayıt edilmektedir. 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Muhasebe Politikaları (Devamı)

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 payı gelir ve giderleri ilgili dönemdeki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Kar payı geliri sabit veya değişken getirili yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri ve iskontolu devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini kapsar.

Temettü geliri

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

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Vergi

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu’nun Geçici 67. maddesinde 7 Temmuz 2006 tarihinde 5527 sayılı yasa ile yapılan değişiklik ve bu değişiklik çerçevesinde yayınlanan 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan karar ile Sermaye Piyasası Kanunu’na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları ile konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) ile menkul kıymetler yatırım ortallıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

Katılma payları

Katılma payları pay sahiplerinin opsiyonuna bağlı olarak paraya çevrilebilir olup, finansal yükümlülük olarak değerlendirilmektedir.

Katılma payları Fon’un net varlık değeri üzerinden günlük olarak belirlenen fiyatlardan pay sahipleri tarafından alınıp satılabilir. Katılma payının fiyatı fon net varlık/ toplam değerinin, değerlendirme gününde tedavülde olan pay sayısına bölünerek belirlenmektedir.

İlişkili taraflar

Bu finansal tablolar açısından Fon’un kurucusu, Fon’un kurucusu ile sermaye ilişkisinde olan şirketler ve Fon’un portföy yönetimi ve aracılık hizmetlerini aldığı ilişkili kurumlar “ilişkili taraflar” olarak tanımlanmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Muhasebe Politikaları (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 değerleme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - ii) Borsada işlem görmekle birlikte değerleme gününde borsada alım satıma konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirir.
 - iii) Fon katılma payları, değerleme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirir.
 - iv) Vadeli mevduat, bileşik kar payı oranı kullanılarak tahakkuk eden kar payının anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirir.
 - iv) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirir.
 - v) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirir.
 - v) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirir.
 - vi) (i) ilâ (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
 - vii) (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 değerlendirir.
- Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirir.

Bir payın alış ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.

3.BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon, Fon'un yatırım stratejisine uygun olarak yatırım yapmak amacıyla tek faaliyet bölümü olarak yapılmıştır. 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 Tera Portföy Yönetimi Anonim Şirketi’dir. Fon ile diğer ilişkili taraflar arasındaki bakiye ve işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

a) İlişkili taraflarla olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
İlişkili tarafa borçlar		
Tera Portföy Yönetimi A.Ş. (fon yönetim ücreti)	593.791	2.491.316
Toplam	593.791	2.491.316

b) İlişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
İlişkili taraf ile yapılan işlemler		
Tera Portföy Yönetimi A.Ş. (fon yönetim ücreti)	4.847.426	1.382.723
Toplam	4.847.426	1.382.723

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2025	31.12.2024
Bankalar	198.659	625.802
Toplam	198.659	625.802

6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Diğer Alacaklar	31.12.2025	31.12.2024
Diğer Alacaklar	12.008.882	5.197.928
Toplam	12.008.882	5.197.928

Diğer Borçlar	31.12.2025	31.12.2024
Fon Yönetim Borçları	593.791	2.491.316
Saklama Borçları	169.733	70.514
Diğer Borçlar	115.901	80.865
Toplam	879.425	2.642.695

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEM SONUNA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31.12.2025	31.12.2024
Katılım Payları	6.274.493	6.853.778
Özel Sektör Kira Sertifikaları	-	2.098.078
Yatırım Fonu	146.431.976	260.975
Bağlı Ortaklıklar	69.760.000	54.578.121
Toplam	222.466.469	63.790.952

31 Aralık 2025			
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Nominal Değer	Maliyet	Kayıtlı Değeri
Katılım Payları	2.999.999	2.999.999	6.274.493
Yatırım Fonu	139.158.376	140.957.435	146.431.976
Bağlı Ortaklıklar	5.976.305	5.976.305	69.760.000
Toplam	149.933.739	149.933.739	222.466.469

31 Aralık 2024			
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Nominal Değer	Maliyet	Kayıtlı Değeri
Katılım Payları	2.999.999	2.999.999	6.853.778
Özel Sektör Kira Sertifikaları	1.900.000	2.064.908	2.098.078
Yatırım Fonu	258.137	260.000	260.975
Bağlı Ortaklıklar	5.976.305	5.976.305	54.578.121
Toplam	11.301.212	11.301.212	63.790.952

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	31.12.2025	31.12.2024
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.289.805.000	595.375.000
Toplam	1.289.805.000	595.375.000

31.12.2025	Maliyet Değeri	Gerçeğe Uygun Değer
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	515.655.812	1.289.805.000
Toplam	515.655.812	1.289.805.000

31.12.2024	Maliyet Değeri	Gerçeğe Uygun Değer
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	321.359.479	595.375.000
Toplam	321.359.479	595.375.000

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEM SONUNA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Hareket Tablosu	31.12.2025	31.12.2024
Dönem Başı	595.375.000	121.040.000
Alımlar	194.296.333	277.505.085
Satışlar	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı	500.133.667	196.829.915
Dönem Sonu	1.289.805.000	595.375.000

9. KREDİLER

	31.12.2025	31.12.2024
Krediler	70.578.996	-
Toplam	70.578.996	-

10. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	01.01. 31.12.2025	01.01. 31.12.2024
Yönetim Ücretleri	(4.847.426)	(1.382.723)
Saklama Ücretleri	(1.164.426)	(455.153)
Kurul Ücretleri	(199.493)	(63.987)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	(12.478.793)	(58.946)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(19.607.225)	(8.028.060)
Denetim Giderleri	(61.748)	-
Toplam	(38.359.111)	(9.988.869)

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

1 Ocak – 31 Aralık 2025 raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 35.000 TL’dir. (31.12.2024: 1 Ocak – 31 Aralık 2025 raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 35.000 TL’dir.)

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEM SONUNA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

11. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/(AZALIŞ)

Birim pay değeri	31.12.2025	31.12.2024
Fon toplam değeri (TL)	1.453.020.589	662.346.987
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	196.927,48	106.002,48
Birim pay değeri (TL)	7.378,455430	6.248,410654
1 Ocak İtibarıyla (Adet)	106.002,48	42.201
Dönem içinde satılan fon payları sayısı (Adet)	90.925	63.801
Dönem içinde geri alınan fon payları sayısı (Adet)	-	-
31 Aralık itibarıyla dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	196.927,48	106.002,48

	2025	2024
Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri	1.453.020.589	662.346.987
Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri	1.453.020.589	662.346.987
Fark	-	-

12. HASILAT

Esas faaliyet gelirleri	01.01. 31.12.2025	01.01. 31.12.2024
Faiz Gelirleri	1.345.680	286.000
Finansal Varlık ve Yükümlülöklere İlişkin Gerçekleşmiş K/Z	(34.328)	72.000
Finansal Varlık ve Yükümlölöklere İlişkin Gerçekleşmemiş K/Z	232.415.043	209.123.435
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	120.134	-
Toplam	233.846.529	209.481.435

13. FİNANSMAN GİDERLERİ

Fon’ un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır.

14. TÜREV ARAÇLAR

Fon’ un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla türev araçları bulunmamaktadır.

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR

Fon’ un 31.12.2025 tarihi itibarıyla VİOP işlemleri için verilen teminatı bulunmamaktadır.

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEM SONUNA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. FİNANSAL ARAÇLAR

	31.12.2025	31.12.2024
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	222.466.469	63.790.952
Toplam	222.466.469	63.790.952

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

31 Aralık 2025			
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Nominal Değer	Maliyet	Kayıtlı Değeri
Katılım Payları	2.999.999	2.999.999	6.274.493
Yatırım Fonu	139.158.376	140.957.435	146.431.976
Bağlı Ortaklıklar	5.976.305	5.976.305	69.760.000
Toplam	149.933.739	149.933.739	222.466.469
31 Aralık 2024			
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Nominal Değer	Maliyet	Kayıtlı Değeri
Katılım Payları	2.999.999	2.999.999	6.853.778
Özel Sektör Kira Sertifikaları	1.900.000	2.064.908	2.098.078
Yatırım Fonu	258.137	260.000	260.975
Bağlı Ortaklıklar	5.976.305	5.976.305	54.578.121
Toplam	11.301.212	11.301.212	63.790.952

Finansal Risk Faktörleri

Fon, faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer kar payı oranı riski, nakit akımı kar payı oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Fon'un risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin, Fon finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Yoğunlaşma riski

Fon içtüzüğünde 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.

16. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

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.

	Endeks Değişim	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yatırım Fonları	% 10	14.643.198	26.098
Toplam		14.643.198	26.098

Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ve yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin dengelenmesi ile yönetilmektedir.

Fon’un 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıkları ve parasal ve parasal olmayan yükümlülükleri bulunmamaktadır. Dolayısıyla, Fon’un kur riskine duyarlılığı bulunmamaktadır.

Kredi Riski

Yatırım yapılan finansal varlıklar için, karşı tarafın anlaşma yükümlülüklerini yerine getirememesinden kaynaklanan bir risk mevcuttur. Bu risk, derecelendirmeler veya belli bir kuruma yatırım yapılan finansal varlıkların sınırlandırılmasıyla yönetilmektedir. Fon’un kredi riski, ağırlıklı olarak faaliyetlerini yürüttüğü Türkiye’dedir.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	31 Aralık 2025							
	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri			
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Varlıklar	Banka Mevduat	BPP Alacak	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	12.008.882	222.466.469	198.659	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düş. uğramamış fin. varlıkların net kayıtlı değeri	-	-	-	12.008.882	222.466.469	198.659	-	-

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEM SONUNA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

16. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Kredi Riski (Devamı)

31 Aralık 2024								
	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri			
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Varlıklar	Banka Mevduat	BPP Alacak	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	5.197.928	63.790.952	625.802	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düş. uğramamış fin. varlıkların net kayıtlı değeri	-	-	-	5.197.928	63.790.952	625.802	-	-

Likidite Riski

Likidite riski, Fon’un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Fon Yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Aşağıdaki tablo, Fon’un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Aşağıdaki tablolar, Fon’un yükümlülükleri iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır.

31 Aralık 2025	Defter Değeri	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Diğer borçlar	879.425	879.425	879.425	-	-	-
Krediler	70.578.996	70.578.996	5.344.861	16.034.585	49.199.550	-

31 Aralık 2024	Defter Değeri	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Diğer borçlar	2.642.695	2.642.695	2.642.695	-	-	-

Kar payı oranı riski

Piyasa kar payı oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Fon’un faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Fon’un kar payı oranı riskine duyarlılığı aktif ve pasif hesapların vadelerindeki uyumsuzluğu ile ilgilidir. Bu risk kar payı oranı değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir. Fon’un ilgili finansal durum tablosu tarihi itibarıyla finansal araçları yatırım fonları ve katılma paylarından oluşmaktadır.

Fon’un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Kar payı pozisyonu tablosu bulunmamaktadır.

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEM SONUNA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

16. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Araç Kategorileri

31 Aralık 2025	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	198.659	-	-	198.659	5
Diğer alacaklar	12.008.882	-	-	12.008.882	6
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	1.289.805.000	-	1.289.805.000	8
Finansal varlıklar	-	222.466.469	-	222.466.469	7
Diğer varlıklar					
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Diğer borçlar	-	-	879.425	879.425	6
Krediler	-	-	70.578.996	70.578.996	9

31 Aralık 2024	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	625.802	-	-	625.802	5
Diğer alacaklar	5.197.928	-	-	5.197.928	6
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	595.375.000	-	595.375.000	8
Finansal varlıklar	-	63.790.952	-	63.790.952	7
Diğer varlıklar					
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Diğer borçlar	-	-	2.642.695	2.642.695	6

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ölçüm tarihinde erişilebilen, özdeş varlıkların veya borçların aktif piyasalardaki kotasyon fiyatları (düzeltilmemiş olan) ile değerlendirilmektedir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEM SONUNA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

16. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Araç Kategorileri (Devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar (alım satım amaçlı finansal varlıklar) devlet iç borçlanma senetleri, özel sektör tahvilleri ve hisse senetlerinden oluşmaktadır ve rayiç değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır. Bu sebeple, söz konusu varlıkların raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi birinci seviyedir

	31 Aralık 2025	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar zara yansıtılan finansal varlıklar-alım satım amaçlı finansal varlıklar</i>	222.466.469	222.466.469	-	-
Toplam	222.466.469	222.466.469	-	-

	31 Aralık 2024	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar zara yansıtılan finansal varlıklar-alım satım amaçlı finansal varlıklar</i>	63.790.952	63.790.952	-	-
Toplam	63.790.952	63.790.952	-	-

17. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit ve Nakit Benzerleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	-	-
Banka	198.659	625.802
Vadesiz Mevduat	198.659	625.802
Teminata Verilen Nakit	-	-
	198.659	625.802

18. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRA ORTAYA ÇIKAN HUSUSLAR

İlgili tüm değişiklikleri içeren fona ait güncel içtüzük ve ihraç belgesi Şirket internet sitesi ve KAP'ta yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

19. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2024: Bulunmamaktadır.)

**TERA PORTFÖY YÖNETİMİ
ANONİM ŞİRKETİ**

**KONUT ALFA KATILIM
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**1 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT
PAY FİYATININ HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN
PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ
TABLOSUNU İÇEREN FİYAT RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK
HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPORU**

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

PAY FİYATININ HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU İÇEREN FİYAT RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR

Tera Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 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)” hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu’nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Tera Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete ’de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2)” hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve Tera Portföy Yönetimi A.Ş.’nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka bir maksatla kullanılması mümkün değildir.

İstanbul, 31 Mart 2026

ULUSAL BAĞIMSIZ DENETİM
VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Registered Firm of US PCAOB “Public Company Accounting Oversight Board”
Member of Russell Bedford International – a global network of independent professional services firms

Ulaş Taylan AYDEMİR, YMM
Sorumlu Denetçi

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİYAT RAPORU

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

YATIRIMLAR	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFOY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI								
A.1.GAYRİMENKULLER								
ALEMDAR MAH. MAHMUDİYE 46 ADA PARSEL 13 FATİH/İSTANBUL	23.09.2025	0,00	25.12.2025	304.715.000,00	304.715.000,00	22,31	20,15	20,97
ANKARA GUDUL CAGA MAH. 877 ADA 263 PARSEL	21.06.2023	350.000,00	25.12.2025	605.000,00	605.000,00	0,04	0,04	0,04
ANKARA GUDUL CAGA MAH. 878 ADA 4 PARSEL	21.06.2023	260.000,00	25.12.2025	450.000,00	450.000,00	0,03	0,03	0,03
ANKARA GUDUL CAGA MAH. 891 ADA 143 PARSEL	21.06.2023	825.000,00	25.12.2025	1.700.000,00	1.700.000,00	0,12	0,11	0,12
ANKARA GUDUL CAGA MAH. 900 ADA 12 PARSEL	21.06.2023	430.000,00	25.12.2025	740.000,00	740.000,00	0,05	0,05	0,05
ANKARA GUDUL GUNEYCE MAH. 115 ADA 95 PARSEL	21.06.2023	3.925.000,00	25.12.2025	6.315.000,00	6.315.000,00	0,46	0,42	0,43
CESME ILDIR MAHALLESİ 123 ADA 44 NOLU PARSEL	29.06.2021	7.160.000,00	25.12.2025	69.760.000,00	69.760.000,00	5,11	4,61	4,80
İSTANBUL KADIKÖY MERDİVENKÖY 3402 ADA 3 PARSEL	15.04.2025	27.083.333,00	25.12.2025	49.675.000,00	49.675.000,00	3,64	3,29	3,42
İSTANBUL SARIYER M.AYAZAGA MAH.1 ADA 80 PARSEL	07.03.2025	33.762.500,00	09.05.2025	34.825.000,00	34.825.000,00	2,55	2,30	2,40
İSTANBUL SARIYER M.AYAZAGA MAH. 1 ADA 80 PARSEL BAĞIMSIZ BOLUM NO 33	15.11.2024	30.100.000,00	12.11.2025	40.125.000,00	40.125.000,00	2,94	2,65	2,76
İSTANBUL SARIYER M.AYAZAGA MAH. 1 ADA 80 PARSEL BAĞIMSIZ BOLUM NO 34	15.11.2024	30.100.000,00	12.11.2025	40.125.000,00	40.125.000,00	2,94	2,65	2,76
İSTANBUL SISLI TESVİKİYE 405 ADA 110 PARSEL	27.12.2024	28.305.084,75	25.12.2025	226.010.000,00	226.010.000,00	16,55	14,94	15,55
İSTANBUL TUZLA AYDINLI MAH. ADA 102 PARSEL 1	04.06.2024	25.000.000,00	25.12.2025	51.605.000,00	51.605.000,00	3,78	3,41	3,55
İZMİR BALCOVA 198 ADA 1189 PARSEL	31.12.2021	12.784.853,00	25.12.2025	43.210.000,00	43.210.000,00	3,16	2,86	2,97
İZMİR BALCOVA 198 ADA 1190 PARSEL	31.12.2021	9.349.934,00	25.12.2025	31.570.000,00	31.570.000,00	2,31	2,09	2,17
İZMİR BALCOVA 198 ADA 882 PARSEL	31.12.2021	8.769.607,00	25.12.2025	30.015.000,00	30.015.000,00	2,20	1,99	2,07
İZMİR BALCOVA INCIRALTI YANIKLIK 2286 ADA 2 PARSEL	30.12.2024	144.000.000,00	25.12.2025	145.185.000,00	145.185.000,00	10,63	9,60	9,99
İZMİR CESME DALYAN 7064 ADA 1 PARSEL	06.02.2025	17.000.000,00	25.12.2025	20.090.000,00	20.090.000,00	1,47	1,33	1,38
İZMİR CESME DALYAN 7294 ADA 1 PARSEL	30.12.2024	20.000.000,00	25.12.2025	26.020.000,00	26.020.000,00	1,91	1,72	1,79
İSTANBUL SARIYER M.AYAZAĞA 1 ADA 80 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM NO:32	28.05.2025	30.770.500,00	25.12.2025	82.810.000,00	82.810.000,00	6,06	5,48	5,70
TÜRKBÜKÜ 102/1/21	10.12.2025	85.680.000,00	10.12.2025	84.255.000,00	84.255.000,00	6,17	5,57	5,80
GRUP TOPLAMI		515.655.811,75			1.289.805.000,00	94,43	85,29	88,75

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİYAT RAPORU

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

YATIRIMLAR	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFOY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
A.3.AKTİF %75 GM YOGUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK								
DILIM GAYRİMENKUL GELİSTİRME VE SANAYİ TİCARET A.Ş.	31.12.2021	5.976.305,00	30.12.2025	69.760.000,00	69.760.000,00	5,11	4,61	4,80
GRUP TOPLAMI		5.976.305,00			69.760.000,00	5,11	4,61	4,80
A.5.GYF KATILMA PAYLARI								
KUE	28.12.2022	2.999.999,09		2,71	6.274.492,58	0,46	0,42	0,43
GRUP TOPLAMI		2.999.999,09			6.274.492,58	0,46	0,42	0,43
GRUP TOPLAMI		524.632.115,84			1.365.839.492,58	100,00	90,32	93,98

YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALİŞ FİYATI	SATIN ALİŞ TARİHİ	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
DİĞER										
Y.Fonu Türk										
TLV	TL	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	137.087.805,00	1,012820	31/12/25	1,048508	143.737.660,24	98,16	9,50	9,89
TRU	TL	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	2.070.571,00	1,020088	21/01/25	1,301243	2.694.316,02	1,84	0,18	0,19
GRUP TOPLAMI			139.158.376,00			146.431.976,26		100,00	9,68	10,08
FON PORTFÖY DEĞERİ						1.512.271.468,84		100,00		

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHLİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

UKA-TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KONUT ALFA KATILIM GYF
31 ARALIK 2025 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR
FON TOPLAM DEĞER TABLOSU

	<u>TUTAR (TL)</u>	<u>GRUP %</u>	<u>FTD %</u>	<u>FON TOPLAM DEĞERİ</u>	<u>1.453.020.589,79</u>
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	1.521.431.990,66		104,71	Toplam Pay Sayısı	1.000.000.000,000
1) Gayrimenkul Yatırımları	1.375.000.014,40		94,63	Dolaşımdaki Pay	196.927,474
a) Gayrimenkuller	1.289.805.000,00	93,80	88,77	Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	999.803.072,526
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	9.160.521,82	0,67	0,63		
i) Satış Vaadi	0,00				
ii) Net KDV Alacağı	9.160.521,82				
iii) İpotek	0,00			Dolaşımdaki Pay Oranı	% 0,02
c) GYF Katılma Payları	6.274.492,58	0,46	0,43		
ç) GYO Sermaye Piyasası	0,00	0,00	0,00	<u>BİRİM PAY DEĞERİ</u>	<u>7.378.455430</u>
d) Diğer	69.760.000,00	5,07	4,80	Günlük Vergi	
2) Para ve Sermaye Piyasası	146.431.976,26		10,08	Günlük Yönetim Ücreti	39.810,77
B. HAZIR DEĞERLER	198.658,76		0,01	Bir Gün Önceki Fiyat	7.383,700337
a) Kasa	0,00	0,00	0,00	Bir Gün Önceki Vergi	0,00
b) Bankalar	198.658,76	100,00	0,01	Getiri (%)	-0,071030
c) Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00	0,00	USD TCMB ALIS KURU	42,8457
C. ALACAKLAR	2.848.359,61		0,20	EUR TCMB ALIS KURU	50,2859
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	2.848.359,61		0,20		
i) Diğer Alacaklar	2.848.359,61		0,20		
ii) Vergi Alacakları	0,00		0,00		
iii) Mevduat Alacakları	0,00		0,00		
iv) Temettü	0,00		0,00		
Ç. DİĞER VARLIKLAR					
D. BORÇLAR	-71.458.419,24		-4,92		
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) İhbarli FonPay Takas	0,00				
b) Yönetim Ücreti	-593.791,07	0,83	-0,04		
c) Ödenecek Vergi	0,00	0,00	0,00		
ç) İhtiyatlar	0,00	0,00	0,00		
d) Diğer Borçlar	-212.981,09	99,17	-0,01		
i) Diğer Borçlar	-172.233,35		-0,01		
ii) Denetim Reeskontu	-40.747,74		0,00		
e) Kayda Alma Ücreti	-72.651,03	0,10	-0,01		
f) Krediler	-70.578.996,05	98,77	-4,86		