

ALLBATROSS PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU

ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARI HAKKINDA SINIRLI DENETÇİ RAPORU

Allbatross Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Allbatross Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarını ("ara dönem finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34")'e uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı "SBDS" 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi'ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Fon'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve 1 Ocak - 30 Haziran 2025 dönemine ilişkin nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Nevados Bağımsız Denetim Anonim Şirketi



Halil Sağlam
Sorumlu Ortak, SMMM

İstanbul, 14 Ağustos 2025

İÇİNDEKİLER

SAYFA

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	5-20

ALLBATROSS PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem 30 Haziran 2025	Önceki dönem 31 Aralık 2024
	Not	TL	TL
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	20	6.890.048	494.685
Diğer Alacaklar	5	-	2.671.785
Finansal Varlıklar	18	161.535.447	167.282.990
Toplam Varlıklar (A)		168.425.495	170.449.460
KAYNAKLAR			
Diğer Borçlar	5	107.988.003	127.291.468
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		107.988.003	127.291.468
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		60.437.492	43.157.992

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALLBATROSS PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem 1 Ocak – 30 Haziran 2025	Önceki dönem 1 Ocak – 30 Haziran 2024
	Not	TL	TL
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	12	8.713.189	2.621
Temettü Gelirleri	12	52.000	-
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	12	655.720	13.090
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	12	9.496.249	196.515
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12, 13	558.089	158.147
Esas Faaliyet Gelirleri		19.475.247	370.373
Yönetim Ücretleri	8	(64.514)	(1.694)
Saklama Ücretleri	8	(401.102)	(110.562)
Denetim Ücretleri	8	(634.633)	(55.993)
Kurul Ücretleri	8	(5.430)	(21.322)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	8	(435.338)	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	8, 13	(654.730)	(51.077)
Esas Faaliyet Giderleri		(2.195.747)	(240.648)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		17.279.500	129.725
Finansman Giderleri	14	-	(17.180)
Net Dönem Karı/Zararı (A)		17.279.500	112.545
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		-	-
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		17.279.500	112.545

ALLBATROSS PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)		43.157.992	1.016.665
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)	10	17.279.500	112.545
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)		60.437.492	1.129.210

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALLBATROSS PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		6.395.363	1.145.317
Dönem Karı/(Zararı)		17.279.500	112.545
Dönem Karı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Faiz Gelirleri Ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	12	(8.713.189)	(2.621)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazanları İle İlgili Düzeltmeler	12	(9.496.249)	(196.515)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Alacaklardaki Artış (-)/Azalışlar (+) İlgili Düzeltmeler	5	2.671.785	13.516
Borçlardaki Artış (+)/Azalışlar (-) İlgili Düzeltmeler	5	(19.303.465)	(6.781)
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		15.243.792	1.222.552
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			
Alınan Faiz	12	8.713.189	2.621
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		6.395.363	1.145.317
C. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		6.395.363	1.145.317
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	20	494.685	61
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	20	6.890.048	1.145.378

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Allbatross Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon"), Allbatross Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından Sermaye Piyasası Kanunu'na dayanılarak, Fon içtüzüğü hükümlerine göre yönetilmek üzere, nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanacak paralarla, katılma payı sahipleri hesabına riskin dağıtılması ve inancı mülkiyet esaslarına göre sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla 22 Kasım 2023 tarihinde "Allbatross Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu" olarak kurulmuştur.

Fon Kurucusu, Yöneticisi ve Saklayıcı Kuruluş ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kurucu ve Yönetici:

Allbatross Portföy Yönetimi A.Ş.

Merkez Adresi: Mahsuroğlu Mah. Ankara Cad. No:81 İç Kapı No:021 Bayraklı Tower Bayraklı, İzmir

Saklayıcı Kuruluş:

Denizbank A.Ş.

Genel Müdürlük: Büyükdere Cad: No :141 Esentepe, İstanbul

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.

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 Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" (II-14.2) yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği'ne uygun olarak hazırlanmaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

Fon'un, 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloları, yayımlanmak üzere 14 Ağustos 2025 tarihinde Kurucu'nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların, SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı uyarınca belirlenen esaslara 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Geçerli ve raporlama para birimi

Fon'un finansal tabloları geçerli olan para birimi (geçerli 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.

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.

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRS yorumları dışında, önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Fon'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TMS 21 Değişiklikleri – Takas edilebilirliğin bulunmaması

Söz konusu standart ve değişikliklerin Fon'un ara dönem özet finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Ara dönem özet finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış, fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Fon tarafından erken uygulamaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Fon, aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra ara dönem özet finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

Söz konusu standartlar, Fon için geçerli değildir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Fon finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı
- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Fon, menkul kıymetlerini "GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar" menkul kıymetler olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirmektedir. Finansal varlıkların sınıflandırılması Fon yönetimi tarafından satın alma amaçları dikkate alınarak, elde edildikleri tarihlerde kararlaştırılmaktadır.

Tüm finansal varlıklar, ilk olarak bedelin gerçeğe uygun değeri olan ve yatırımla ilgili satın alma masrafları da dahil olmak üzere maliyet bedelleri üzerinden gösterilmektedir.

Kayıtlara ilk alındıktan sonra GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıkların makul değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan kar veya zarar ve finansal varlıklardan elde edilen faiz ve kupon gelirleri gelir tablosunda "Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/(Zarar)" hesabına dahil edilmektedir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıkları elde tutarken kazanılan faizler finansal varlıklara ilişkin gerçekleşen ve gerçekleşmeyen kar/zarar olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Temettü ve faiz gelirleri ise ayrı olarak temettü gelirleri şeklinde finansal tablolarda gösterilmektedir.

Tüm yatırım amaçlı menkul kıymetler işlem tarihlerinde finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz 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 kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak sınıflandırılan finansal varlıklar, alım-satım amaçlı finansal varlıklar olup piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar ilk olarak kayda alınmalarında gerçeğe uygun değerleri kullanılmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmektedir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıkların alım-satımında elde edilen kar veya zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar" hesabına dahil edilir. Alım-satım amaçlı menkul değerlerin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen gerçekleşmemiş değer artış ve azalışları sonucu ortaya çıkan tutarlar kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar" hesabına dahil edilir.

Satım ve geri alım anlaşmaları

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler ("repo") finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük repo borçları hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler ("ters repo"), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın etkin faiz yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle "Ters Repo Alacakları" olarak kaydedilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

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.

Krediler ve alacaklar:

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen diğer alacaklar bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her raporlama tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. 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. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

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 kar 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 faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir. Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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 dövizle 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.

Satış ve geri alış 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 faiz oranı yöntemine göre gider reeskontu hesaplanmaktadır. Repo işlemlerinden sağlanan fonlar karşılığında ödenen faizler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "faiz 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 faiz (iç verim) oranı yöntemi"ne göre faiz gelir reeskontu hesaplanmakta ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "faiz 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

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 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. Bu hesaplar ilgili dönemdeki diğer kapsamlı gelir tablosunda netleştirilerek "Finansal Varlık ve Yükümlülükler İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar" hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak "Aracılık komisyonu gideri" 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.

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri ilgili dönemdeki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz 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

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 2 numaralı maddesi uyarınca, Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları kurumlar vergisi mükellefidir. Ancak, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1/d/5 numaralı alt bendi ile emeklilik yatırım fonlarının (döviz yatırım fonları hariç) portföy işletmeciliğinden doğan kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

Gelir Vergisi Kanunu'na 5281 sayılı Kanun ile eklenen geçici 67'nci madde ile 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren menkul kıymetlerden elde edilen kazanç ve iratlar için yeni bir vergileme sistemi öngörülmüş olup konu ile ilgili 257 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği 30 Aralık 2005 tarih ve 26039 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanmıştır. Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67'nci maddesinin 8 numaralı fıkrası uyarınca, Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonlarının (borsa yatırım fonları dahil) kurumlar vergisinden istisna edilmiş portföy kazançları %15 oranında vergi tevkifatına tâbi tutulacağı ve bu kazançlar üzerinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 94 üncü maddesi uyarınca ayrıca bir tevkifat yapılmayacağı belirtilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Vergi (devamı)

Bununla birlikte, 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan 22 Temmuz 2006 tarih ve 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 193 sayılı Gelir Vergisi Kanun'unun geçici 67'nci maddesinde yer alan bazı kazanç ve iratlardan yapılacak tevkifat oranları Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları, konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 23 Temmuz 2006 tarihinden 1 Ekim 2006 tarihine kadar %10, 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren uygulanmak üzere %0 (sıfır) olarak tespit edilmiştir.

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, değerleme 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.

Fiyatlama raporuna ilişkin portföy değerlendirme esasları

- Değerleme her işgünü itibarıyla yapılır.
- Portföydeki menkul kıymetlerin değerlendirilmesinde, 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;

- 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.
- 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.
- Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
- Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
- Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
- Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
- Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
- (i) ilâ (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. 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 değerlendirilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Fiyatlama raporuna ilişkin portföy değerlendirme esasları (devamı)

- Fon'un diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, Fon'un 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.

2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerine imkan vermek üzere, Fon'un finansal tabloları ve dipnotları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmıştır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon, Fon'un yatırım stratejisine uygun olarak çeşitli menkul kıymetlere ve türevlere 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 Allbatross Portföy Yönetimi A.Ş 'dir. Fon ile ilgili diğer ilişkili taraflar arasındaki bakiye ve işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

İlişkili tarafa borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Allbatross Portföy Yönetimi A.Ş.	12.327	9.639
Toplam	12.327	9.639

İlişkili taraf ile yapılan işlemler	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024
Allbatross Portföy Yönetimi A.Ş.	64.514	1.694
Toplam	64.514	1.694

5. ALACAK VE BORÇLAR

Alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Diğer alacaklar	-	2.671.785
Toplam	-	2.671.785

Borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 4)	12.327	9.639
Diğer borçlar (*)	107.975.676	127.281.829
Toplam	107.988.003	127.291.468

(*) Diğer borçlar içinde yer alan 106.730.681 TL borç, gayrimenkul yatırımlarına ilişkindir (31 Aralık 2024: 126.000.000 TL).

ALLBATROSS PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Yoktur.

7. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Fon'un menkul kıymetleri İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ("Takasbank") tarafından muhafaza edilmekte olup, geçmiş dönemlerde tatbik edilen ve Takasbank ve Borsa üyelerini kapsamakta olan "şemsiye sigorta" uygulaması sona erdirilmiş; bu uygulamanın yerine Takasbank'ın sigortalandığı dolayısıyla da Fon'un bu kuruluşlar nezdinde saklanan tüm menkullerinin de sigorta kapsamında olduğu bir sigorta sistemine geçilmiştir. Fon adına düzenlenmiş ayrı bir sigorta poliçesi yoktur. Sigorta poliçesi Takasbank ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'yi ("MKK") kapsamakta olup Takasbank ve MKK'da meydana gelebilecek olan emniyeti suistimal, sahtecilik, hırsızlık, taşıma riskleri, her türlü maddi hasar, kaybolma, saklama riskleri sigorta kapsamındadır.

8. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine göre giderler	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024
Bağımsız denetim ücreti	634.633	55.993
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	435.338	-
Saklama ücretleri ve komisyonları	401.102	110.562
Yönetim ücretleri	64.514	1.694
Kurul ücretleri	5.430	21.322
Diğer giderler	654.730	51.077
Toplam	2.195.747	240.648

9. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur.

10. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİNDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ

Birim pay değeri	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Fon Toplam Değeri	60.437.492	1.129.210
Dolaşımdaki Pay Sayısı	33.024.184	1.000.000
Birim Pay Değeri	1,830098	1,129210

Katılma belgeleri hareketleri	1 Ocak – 30 Haziran 2025		1 Ocak – 30 Haziran 2024	
	Adet	Tutar (TL)	Adet	Tutar (TL)
Açılış	33.024.184	40.999.999	1.000.000	1.000.000
Dönem Sonu	33.024.184	40.999.999	1.000.000	1.000.000

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024
Toplam değeri/Net varlık değeri (Dönem başı)	43.157.992	1.016.665
Toplam değerinde/Net varlık değerinde artış/azalış	17.279.500	112.545
Toplam değeri/Net varlık değeri (Dönem sonu)	60.437.492	1.129.210

ALLBATROSS PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Finansal durum tablosundaki toplam değer/Net varlık değeri	60.437.492	43.157.992
Fiyat raporundaki toplam değer/Net varlık değeri	60.437.492	43.157.992
Fark	-	-

12. HASILAT

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024
Esas faaliyet gelirleri		
Faiz gelirleri	8.713.189	2.621
Temettü gelirleri	52.000	-
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/(zarar)	655.720	13.090
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zarar)	9.496.249	196.515
Esas faaliyetten diğer gelirler	558.089	158.147
Toplam	19.475.247	370.373

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Diğer	558.089	158.147
Toplam	558.089	158.147

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Vergi, resim ve harçlar	(291.905)	(5.447)
Diğer	(362.825)	(45.630)
Toplam	(654.730)	(51.077)

14. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024
Faiz giderleri	-	(17.180)
Toplam	-	(17.180)

15. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Yoktur.

16. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yoktur.

ALLBATROSS PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. TÜREV ARAÇLAR

Yoktur.

18. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal varlıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	161.535.447	167.282.990
Toplam	161.535.447	167.282.990

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Kayıtlı değer	Maliyet	Kayıtlı değer
Gayrimenkul yatırımları	149.098.865	151.863.811	159.598.865	161.919.476
Yatırım fonları	7.379.404	9.671.636	4.582.393	5.363.514
Toplam	156.478.269	161.535.447	164.181.258	167.282.990

Finansal risk faktörleri

Fon faaliyeti gereği piyasa riskine (faiz oranı riski, kur riski ve hisse senedi /emtia fiyat riski), kredi 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. Kurucu Yönetim 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.

Faiz oranı 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.

Hisse senedi riski

Hisse senedi fiyat riski, hisse senedi endeks seviyelerinin ve ilgili hisse senedinin değerinin değişmesi sonucunda hisse senetlerinin piyasa değerlerinin düşmesi riskidir.

BİST'de işlem gören ilişikteki finansal tablolarda finansal varlıklarda gösterilen ve piyasa değerleri ile ölçülen hisse senetlerinin, endekste ki olası dalgalanmalardan dolayı gerçeğe uygun değerlerdeki değişimleri (tüm diğer değişkenler sabit olmak kaydıyla) Fon'un kar zararları üzerindeki etkisi aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Endekste ki değişim	Kar-zarar	Kar-zarar
BIST – 100	%10	-

ALLBATROSS PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Kredi riski

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Fon'un kredi riskine maruz varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	30 Haziran 2025					
	Alacaklar			Nakit ve nakit benzerleri		
	Ticari alacaklar		Ters repo alacakları	Bankalardaki mevduat		Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Finansal varlıklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	-	-	-	161.535.447	11.070	6.878.978
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri	-	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net kayıtlı değeri	-	-	-	-	-	-
- teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net kayıtlı değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt kayıtlı değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt kayıtlı değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ALLBATROSS PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Kredi riski

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Fon'un kredi riskine maruz varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	31 Aralık 2024					
	Alacaklar			Nakit ve nakit benzerleri		
	Ticari alacaklar ilişkili taraf	Diger taraf	Ters repo alacakları ilişkili taraf	Diger taraf	Finansal varlıklar	Bankalardaki mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	2.671.785	167.282.990	494.685
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri	-	-	-	2.671.785	167.282.990	494.685
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net kayıtlı değeri	-	-	-	-	-	-
- teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net kayıtlı değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt kayıtlı değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt kayıtlı değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Kur riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Fon'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla bulunmamaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, uzun vadeli varlıkların kısa vadeli kaynaklarla fonlanması bir sonucu olarak ortaya çıkabilmektedir. Fon'un faaliyeti gereği aktifinin tamamına yakın kısmını nakit ve benzeri kalemler ile finansal yatırımlar oluşturmaktadır.

Türev olmayan finansal yükümlülüklerin 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
30 Haziran 2025						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	107.988.003	107.988.003	107.988.003	-	-	-
Diğer borçlar	107.975.676	107.975.676	107.975.676	-	-	-
İlişkili taraflara borçlar	12.327	12.327	12.327	-	-	-
	Kayıtlı değeri	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
31 Aralık 2024						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	127.291.468	127.291.468	127.291.468	-	-	-
Diğer borçlar	127.281.829	127.281.829	127.281.829	-	-	-
İlişkili taraflara borçlar	9.639	9.639	9.639	-	-	-

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 düşünülerek defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

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

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından 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.

Fon'un bazı finansal varlık ve finansal yükümlülükleri her bilanço tarihinde gerçeğe uygun değerlerinden finansal tablolara yansıtılır. Aşağıdaki tablo söz konusu finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin nasıl belirlendiği bilgisini vermektedir:

Finansal varlıklar		30 Haziran 2025			
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Gayrimenkul yatırımları		151.863.811	-	-	151.863.811
Yatırım fonları		9.671.636	-	-	9.671.636
Toplam		161.535.447	-	-	161.535.447

Finansal varlıklar		31 Aralık 2024			
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Gayrimenkul yatırımları		161.919.476	-	-	161.919.476
Yatırım fonları		5.363.514	-	-	5.363.514
Toplam		167.282.990	-	-	167.282.990

19. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

20. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Bankadaki nakit	11.070	494.685
Vadeli mevduat	-	494.685
Vadesiz mevduat	11.070	-
Borsa para piyasası alacakları	6.878.978	-
Nakit ve nakit benzerleri – Finansal durum tablosu	6.890.048	494.685

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	6.890.048	494.685
Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri	6.890.048	494.685

21. YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Kamu Gözetimi Kurumu, 23 Kasım 2023 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") Standart'ının uygulanıp uygulanmamasına ilişkin bir açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğine; ancak kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşlar TMS 29 ya da BOBİ FRS'deki hükümlerin uygulanmasına yönelik olarak yukarıdaki öngörülenden farklı geçiş tarihleri belirleyebileceklerine dair duyuru yayınlanmıştır. SPK Kurul Karar Organı'nın 07.03.2024 tarih ve 14/382 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru'da ilk enflasyona geçişte yatırım fonlarının enflasyon muhasebesi uygulamamış olması ile 20.02.2024 tarihli ve 165 nolu Vergi Usul Kanunu Sirkülerinde yer alan hükümler dikkate alınarak, yatırım fonlarının TMS/TFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamasına karar verilmiştir. Bu kararlar çerçevesinde 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon muhasebesi uygulaması yapılmamıştır.

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

Yatırım Politikası

Fon'un temel yatırım stratejisi, değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir:

- a) Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değerlerin gelecekteki artış potansiyeli,
- b) Gayrimenkullerin satılabilirliğinin yüksek olması,
- c) Gayrimenkullerin kira getiri potansiyeli,
- d) Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin altyapı olarak gelişime açık olması,
- e) İlgili gayrimenkul türlerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti.

Ancak Fon'un yatırım stratejisi kapsamındaki yatırım kriterleri her bir gayrimenkul türü için farklılık gösterebilecektir.

Fon'un menfaatine olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde nakdi veya gayrinakdi finansman sağlayabilir veya finansman limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı, Tebliğ'in 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.

Fon ayrıca bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla Tebliğ'de yer alan sınırlamalar dahilinde üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakları Fon portföyüne alabilir. Söz konusu gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların değeri Fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Tebliğ'in 23. maddesi hükmü saklıdır.

Fon'un ve yatırımlarının uluslararası katılım finans ilkelerine uygunluğuna ilişkin icazet belgesi alınır. İcazet belgesi alınacak kurumlar ve/veya kişiler Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Fon ters repo, repo, faize dayalı vadeli işlem, opsiyon, varant, swap işlemleri ve buna benzer faiz getirisi olan işlemleri yapamaz. Fon portföyüne faiz getirisi olan kamu ve özel sektör borçlanma araçları alınmaz.

Allbatross Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2025 Tarihi İtibariyle Sona Eren
Hesap Dönemine Ait Fiyat Raporu

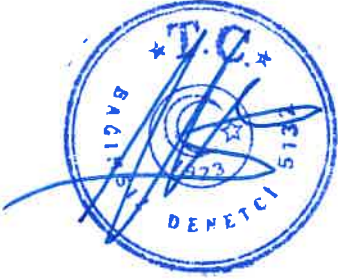
Allbatross Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor

Allbatross Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 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 (11-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulunun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Allbatross Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 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 (11-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve Allbatross Portföy Yönetimi AŞ'nin (kurucu) bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

Nevados Bağımsız Denetim Anonim Şirketi



Halil Sağlam
Sorumlu Ortak, SMMM

İstanbul, 14 Ağustos 2025

**ALLBATROSS PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİYAT RAPORLARI
FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU EK-1**

0 Haziran 2025

YATIRIMLAR		ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFOY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLAM /FPD GÖRE	TOPLAM /FTE GÖRE
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI									
A.2.2.GAYRİMENKULLERE DAYALI HAKLAR									
A.2.2.1.SATIŞ VAADI									
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 D 1 5		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 D 1 6		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 D 1 7		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 D 1 8		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 D 3 16		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 D ZEMİN 1		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 D ZEMİN 2		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 D ZEMİN 3		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 E 1 5		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 E 1 6		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 E 1 7		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 E 1 8		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 E 2 10		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 E 2 11		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 E 3 14		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 E 3 15		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 E 3 16		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 E 5 23		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 E 6 26		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 E 6 27		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 E 6 28		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 E ZEMİN 1		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 E ZEMİN 2		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F 1 5		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F 1 6		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F 1 7		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F 1 8		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F 2 11		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F 2 12		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F 2 9		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F 3 13		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F 3 14		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F 3 15		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F 3 16		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F 4 17		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F 4 18		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F 4 19		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F 4 20		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F 5 21		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F 5 22		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F 5 23		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F 5 24		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F 6 25		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F 6 26		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F 6 27		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F 6 28		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F ZEMİN 1		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F ZEMİN 2		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÇILER 13152 4 F ZEMİN 3		31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48

ALLBATROSS PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİYAT RAPORLARI
FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU EK-1

YATIRIMLAR	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFÖY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G 2 F ZEMİN 4	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G 1 5	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G 1 6	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G 1 7	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G 1 8	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G 2 10	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G 2 11	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G 2 12	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G 2 9	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G 3 13	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G 3 14	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G 3 15	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G 3 16	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G 4 17	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G 4 19	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G 4 20	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G 5 21	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G 5 22	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G 5 23	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G 5 24	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G 6 26	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G 6 27	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G 6 28	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G ZEMİN 1	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G ZEMİN 2	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G ZEMİN 3	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKÖİLER 13152 4 G ZEMİN 4	31 12 2024	0,00	31 12 2024	1 500 000,00	1 500 000,00	1,27	0,89	2,48
GRUP TOPLAMI		0,00			115.500.000,00	97,79	68,53	190,96

A.6.GYO SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI

EKGYO	20 11 2024	1 502 800,00		18,00		2,21	1,39	3,87
TRFISGYT2510	13 11 2024	32 096 065,00		111,55		100,00	20,25	56,30
GRUP TOPLAMI		33.598.865,00			36.363.810,97	102,21	21,64	60,17
GRUP TOPLAMI		33.598.865,00			151.863.810,97	200,00	90,17	251,13

YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALİŞ FİYATI	SATIN ALİŞ TARİHİ	İÇ İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT TUTARI	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
TPP			01/07/25		47,70		6 878 978,05	47,700000	30/06/25			189054	6 878 978,05	47,700000	6 878 978,05	100,00	4,09	11,38
TPP							6.878.978,05						6.878.978,05		6.878.978,05	100,00	4,09	11,38
GRUP TOPLAMI																		
DIĞER																		
Y.Fonu Türk																		
PRU-Allbatross Portföy Kısa Vadeli		ALLBATROSS					2 152 747,00	1,696235	16/04/25					2 161904	4 654 032,35	48,12	2,76	7,70
Serbest (TL) Fon	TL	PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.																
HVT-ALLBATROSS PORTFÖY		ALLBATROSS					1 728 579,00	2,156592	04/04/25					2 902733	5 017 603,31	51,88	2,98	8,30
YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PARA	TL	PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.					3.881.326,00								9.671.635,66	100,00	5,74	16,00
PIYASASI (TL) FONU															168.414.424,68			
GRUP TOPLAMI																		
FON PORTFÖY DEĞERİ																		

ALLBATROSS PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİYAT RAPORLARI
FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU EK-1

31 Aralık 2024

[illegible]

ALLBATROSS PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİYAT RAPORLARI
FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU EK-1

YATIRIMLAR	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFÖY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 F ZEMİN 4	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 1 5	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 1 6	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 1 7	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 1 8	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 2 10	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 2 11	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 2 12	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 2 9	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 3 13	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 3 14	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 3 15	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 3 16	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 4 17	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 4 18	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 4 19	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 4 20	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 5 21	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 5 22	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 5 23	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 5 24	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 5 25	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 6 25	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 6 26	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 6 27	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G 6 28	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G ZEMİN 1	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G ZEMİN 2	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G ZEMİN 3	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
BALIKESİR ALTİEYLÜL DINKOİLER 13152 4 G ZEMİN 4	31.12.2024	0,00	31.12.2024	1.500.000,00	1.500.000,00	1,17	0,89	3,58											
GRUP TOPLAMI		0,00			126.000.000,00	98,28	74,76	300,72											
A.6.GYO SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI																			
EKGYO	20.11.2024	1.502.800,00		13,62	1.770.600,00	1,72	1,06	4,23											
TRFISGY72510	13.11.2024	32.096.065,00		111,96	34.148.876,33	100,00	20,69	81,50											
GRUP TOPLAMI		33.598.865,00			35.919.476,33	101,72	21,75	85,73											
GRUP TOPLAMI					161.919.476,33	200,00	96,51	386,45											
YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	İHRACÇI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALIŞ FİYATI	SATIN ALIŞ TARİHİ	İÇ İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT TUTARI	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)	
MEVDUAT	TL		02/01/25	36,00	36,00		493.604,14		31/12/24				494.576,50	40,000000		494.684,54	100,00	0,29	1,18
DENİZBANK A.Ş. GRUP TOPLAMI							493.604,14									494.684,54	100,00	0,29	1,18
GRUP TOPLAMI							493.604,14									494.684,54	100,00	0,29	1,18
DİĞER																			
Y.Fonu Türk																			
PRU-Allbatross Portföy Kısa Vadeli Serbest (TL) Fon	TL	ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.					791.168,00	1,069589	03/10/24					1,707992	1.351.308,61	25,19	0,81	3,23	
HVT-ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PARA PİYASASI (TL) FONU	TL	ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.					1.732.441,00	2,156592	27/12/24					2,315926	4.012.205,16	74,81	2,39	9,58	
GRUP TOPLAMI							2.523.609,00								5.363.513,77	100,00	3,20	12,81	
FON PORTFÖY DEĞERİ															167.777.674,64				

ALLBATROSS PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİYAT RAPORU
FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU EK-2

Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosu	30 Haziran 2025			31 Aralık 2024		
	Tutarı (TL)	Grup %	Toplam %	Tutarı (TL)	Grup %	Toplam %
A. Fon/Ortaklık Portföy Değeri	168.414.425	100%	278,7%	167.777.675	100,0%	388,8%
B. Hazır Değerler (+)	11.070	100%	0,0%			
a) Kasa						
b) Bankalar	11.070	100%	0,0%			
c) Diğer Hazır Değerler						
C. Alacaklar (+)				2.671.785	100,0%	6,2%
a) Takastan Alacaklar						
b) Diğer Alacaklar				2.671.785	100,0%	6,2%
Ç. Diğer Varlıklar (+)						
D. Borçlar (-)	107.988.003	100%	178,7%	127.291.468	100,0%	294,9%
a) Takasa Borçlar						
b) Yönetim Ücreti	12.327	0%	0,0%	9.639	0,0%	0,0%
c) Ödenecek Vergi						
ç) İhtiyatlar						
d) Krediler						
e) Diğer Borçlar	107.972.654	100%	178,7%	127.279.734	100,0%	294,9%
f) Kayda Alma Ücreti	3.022	0%	0,0%	2.095	0,0%	0,0%
Toplam Değer/Net Varlık Değeri	60.437.492		100%	43.157.992		100%

Toplam Katılma Payı/Pay Sayısı	5.000.000.000	5.000.000.000
Yatırım Fonları İçin Kurucu Tarafından İktisap Edilen Katılma Payı	4.966.975.816	4.966.975.816