

ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARI HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Allbatross Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Allbatross Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile 1 Ocak – 31 Aralık 2025 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle 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.

Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

Fon Yönetimi ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.).
- Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin fonun sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst 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 aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

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

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Halil Sağlam'dır.

Nevados Bağımsız Denetim Anonim Şirketi



Halil Sağlam
Sorumlu Ortak, SMMM

İstanbul, 30 Mart 2026

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
	-
	2
	1

ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem	Önceki dönem
		31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
	Not	TL	TL
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	20	24.300	494.685
Diğer Alacaklar	5	-	2.671.785
Finansal Varlıklar	18	314.840.140	167.282.990
Toplam Varlıklar (A)		314.864.440	170.449.460
KAYNAKLAR			
Diğer Borçlar	5	114.941.681	127.291.468
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		114.941.681	127.291.468
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		199.922.759	43.157.992

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**1 OCAK- 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Cari dönem	Önceki dönem
		1 Ocak –	1 Ocak –
		31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
	Not	TL	TL
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	12	20.862.719	16.237
Temettü Gelirleri	12	52.000	-
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	12	(196.929)	558.357
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	12	148.632.274	3.064.264
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12, 13	3.858.089	1.567.119
Esas Faaliyet Gelirleri		173.208.153	5.205.977
Yönetim Ücretleri	8	(158.012)	(19.930)
Saklama Ücretleri	8	(368.919)	(192.075)
Denetim Ücretleri	8	(662.550)	(173.842)
Kurul Ücretleri	8	(20.486)	(2.266)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	8	(340.282)	(95.201)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	8, 13	(14.893.137)	(2.581.335)
Esas Faaliyet Giderleri		(16.443.386)	(3.064.649)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		156.764.767	2.141.328
Net Dönem Karı/Zararı (A)		156.764.767	2.141.328
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)		156.764.767	2.141.328

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK
DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Not	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)		43.157.992	1.016.665
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)	10	156.764.767	2.141.328
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10	-	39.999.999
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)		199.922.759	43.157.992

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Dönem Karı/(Zararı)		156.764.767	2.141.328
Dönem Karı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Faiz Gelirleri Ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	12	(20.862.719)	(16.237)
Temettü Gelirleri	12	(52.000)	-
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazanları İle İlgili Düzeltmeler	12	(148.632.274)	(3.064.264)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Alacaklardaki Artış (-)/Azalışlar (+) İlgili Düzeltmeler	5	2.671.785	(2.634.655)
Borçlardaki Artış (+)/Azalışlar (-) İlgili Düzeltmeler	5	(12.349.787)	127.244.905
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		1.075.124	(163.192.689)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			
Alınan Faiz	12	20.862.719	16.237
Alınan Temettü	12	52.000	-
B. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
		-	39.999.999
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10	-	39.999.999
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)			
		(470.385)	494.624
C. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ			
		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)			
		(470.385)	494.624
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			
	20	494.685	61
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)			
	20	24.300	494.685

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Allbatross Portföy Yönetimi A.Ş. 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 inanca mülkiyet esaslarına göre sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla 22 Kasım 2023 tarihinde "Allbatross Portföy Yönetimi A.Ş. 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: Mansuroğlu Mah. Ankara Cad. No:81 İç kapı No:021 Bayraklı, İZMİR

Saklayıcı Kuruluş:

Misyon Yatırım Bankası A.Ş.
Genel Müdürlük : Esentepe Mah. Kırgülü Sok. No:4 Metrocity İş Merkezi D Blok No:29 Şişli/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 belirlemiştir. 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 hazırlamaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

Fon'un, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloları, yayımlanmak üzere 30 Mart 2026 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 tutarlarının 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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK 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 Değiştirilebilirliğin Eksikliği

ii) Yayınlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

- TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'
- TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler
- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik
 - TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - TFRS 9 Finansal Araçlar;
 - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - TMS 7 Nakit Akış Tablosu
- TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektrige atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler
- TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi
- TFRS 7, TFRS 18, TMS 1, TMS 8, TMS 36 ve TMS 37'ye ilişkin örnek uygulamalarda yapılan değişiklikler – Finansal Tablolardaki Belirsizliklere İlişkin Açıklamalar
- TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama
- TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Fon, menkul kıymetlerini "GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar" menkul kıymetler olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirilmektedir. 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 alım fiyatı arasındaki farkın etkin faiz yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle "Ters Repo Alacakları" olarak kaydedilir.

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

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.

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 dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

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

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.

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.

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, değerlendirilme gününde tedavülde olan pay sayısına bölünerek belirlenmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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 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;

- 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 değerlemesinde 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 yansıtacak 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.

- 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.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon, Fon'un yatırım stratejisine uygun olarak çeşitli menkul kıymetlere ve türevlere yatırım yapmak amacıyla tek faaliyet bölümü olarak yapılandırılmıştır. 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	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Allbatross Portföy Yönetimi A.Ş.	18.857	9.639
Toplam	18.857	9.639
İlişkili taraf ile yapılan işlemler	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Allbatross Portföy Yönetimi A.Ş.	158.012	19.930
Toplam	158.012	19.930

5. ALACAK VE BORÇLAR

Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer alacaklar	-	2.671.785
Toplam	-	2.671.785
Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 4)	18.857	9.639
Diğer borçlar (*)	114.922.824	127.281.829
Toplam	114.941.681	127.291.468

(*) Diğer borçlar içinde yer alan 100.665.681 TL borç, gayrimenkul yatırımlarına ilişkindir.(2024:126.000.000)

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.

ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**31 ARALIK 2025 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

8. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine göre giderler	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Bağımsız denetim ücreti	662.550	173.842
Saklama ücretleri ve komisyonları	368.919	192.075
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	340.282	95.201
Yönetim ücretleri	158.012	19.930
Kurul ücretleri	20.486	2.266
Diğer giderler	14.893.137	2.581.335
Toplam	16.443.386	3.064.649

9. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur.

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

Birim pay değeri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Fon Toplam Değeri	199.922.759	43.157.992
Dolaşımdaki Pay Sayısı	33.024.184	33.024.184
Birim Pay Değeri	6,053829	1,306860

Katılma belgeleri hareketleri	1 Ocak- 31 Aralık 2025		1 Ocak- 31 Aralık 2024	
	Adet	Tutar (TL)	Adet	Tutar (TL)
Açılış	33.024.184	40.999.999	1.000.000	1.000.000
Satışlar	-	-	32.024.184	39.999.999
Dönem Sonu	33.024.184	40.999.999	33.024.184	40.999.999

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Toplam değeri/Net varlık değeri (Dönem başı)	43.157.992	1.016.665
Toplam değerinde/Net varlık değerinde artış/azalış	156.764.767	2.141.328
Katılma payı ihraç tutarı (+)	-	39.999.999
Toplam değeri/Net varlık değeri (Dönem sonu)	199.922.759	43.157.992

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal durum tablosundaki toplam değer/Net varlık değeri	199.922.759	43.157.992
Fiyat raporundaki toplam değer/Net varlık değeri	199.922.759	43.157.992
Fark	-	-

ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. HASILAT

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Esas faaliyet gelirleri		
Faiz gelirleri	20.862.719	16.237
Temettü gelirleri	52.000	-
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/(zarar)	(196.929)	558.357
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zarar)	148.632.274	3.064.264
Esas faaliyetten diğer gelirler	3.858.089	1.567.119
Toplam	173.208.153	5.205.977

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Diğer	3.858.089	1.567.119
Toplam	3.858.089	1.567.119

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Vergi giderleri	(14.332.596)	-
Noter, harç, tasdik giderleri	(6.398)	(2.520.340)
Diğer	(554.143)	(60.995)
Toplam	(14.893.137)	(2.581.335)

14. FİNANSMAN GİDERLERİ

Yoktur.

15. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Yoktur.

16. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yoktur.

17. TÜREV ARAÇLAR

Yoktur.

18. FİNANSAL ARAÇLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal varlıklar		
Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	314.840.140	167.282.990
Toplam	314.840.140	167.282.990

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Maliyet	Kayıtlı değer	Maliyet	Kayıtlı değer
Gayrimenkul yatırımları	250.111.574	250.111.574	159.598.865	161.919.476
Yatırım fonları	57.892.801	64.728.566	4.582.393	5.363.514
Toplam	308.004.375	314.840.140	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 olası dalgalanmalardan dolayı gerçeğe uygun değerlerdeki değişimleri (tüm diğer değişkenler sabit olmak kaydıyla) Fon'un kar zararları üzerindeki etkisi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	
	Endeksteeki değişim	Kar-zarar	Kar-zarar
BIST – 100	%10	-	-

ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Kredi riski

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Fon'un kredi riskine maruz varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	31 Aralık 2025						
	Alacaklar				Nakit ve nakit benzerleri		
	Ticari alacaklar		Ters repo alacakları		Finansal varlıklar	Bankalardaki mevduat	Diğer
İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	-	314.840.140	24.300	-
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri	-	-	-	-	314.840.140	24.300	-
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 geçmemiş (brüt kayıtlı değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 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				Finansal varlıklar	Nakit ve nakit benzerleri	
	Ticari alacaklar		Ters repo alacakları			Bankalardaki mevduat	Diğer
İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
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 geçmemiş 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 geçmemiş (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 31 Aralık 2025 ve 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
31 Aralık 2025						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	114.941.681	114.941.681	114.941.681	-	-	-
Diğer borçlar	114.922.824	114.922.824	114.922.824	-	-	-
İlişkili taraflara borçlar	18.857	18.857	18.857	-	-	-
	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		31 Aralık 2025			
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam	
Gayrimenkul yatırımları	250.111.574	-	-	250.111.574	
Yatırım fonları	64.728.566	-	-	64.728.566	
Toplam	314.840.140	-	-	314.840.140	

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

26 Mart 2026 tarihli ve 11107 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile hisse senedi yoğun fonların katılma paylarından elde edilen kazançların vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelerde değişiklik yapılmıştır. Buna göre, Türkiye Elektronik Fon Alım Satım Platformu'nda işlem görmeyen serbest fonların katılma payları hariç olmak üzere, iki yıldan fazla süreyle elde tutulan girişim sermayesi yatırım fonu ve gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarından elde edilen kazançlar için stopaj oranı %0, diğer yatırım fonu katılma paylarından elde edilen kazançlar için stopaj oranı ise %17,5 olarak belirlenmiştir.

20. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bankadaki nakit	24.300	494.685
Vadesiz mevduat	24.300	-
Vadeli mevduat	-	494.685
Nakit ve nakit benzerleri – Finansal durum tablosu	24.300	494.685

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	24.300	494.685
Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri	24.300	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 31 Aralık 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 toplam değerinin asgari %80'i oranında, Fon portföyüne değer artış kazancı, alım satım kârı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, iş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, fabrika, park, otopark, yurt, hastane, okul ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakları satmaya, satın almaya, kiralamaya, kiraya vermeye ve satın almayı veya satmayı vadetmeye yönelik yatırım yapılmasıdır.

Fon'un katılma payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır.

Fon'un katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi ve yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu, Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına mevzuat ve içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesine uygun olarak tasarruflarda bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fon portföyü, Kurucu tarafından bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dâhilinde yönetilir.

Fon'un faaliyetlerinin yürütülmesi esnasında portföy yöneticiliği hizmeti dâhil dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

Katılma paylarının geri dönüşlerinde oluşan nakit ihtiyacının karşılanması amacıyla, portföyde yer alan repo işlemine konu olabilecek menkul kıymetlerin rayiç bedelinin %10'una kadar, borsada veya borsa dışında repo yapılabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılabilir.

Fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi veya faizsiz finansman kullanılabilir. Bu oranın, kredi veya faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi veya faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faizi, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

Fon portföyüne alınacak varlık ve işlemlere ilişkin olarak Tebliğ ve Kurul'un ilgili diğer düzenlemelerinde yer alan esaslara uyulur.

Fon'un yatırım amacı ile portföy yönetim stratejisine ve portföyüne alınabilecek varlık ve işlemlerin seçimi ile riskin dağıtılması esaslarına ilişkin ayrıntılı bilgilere fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar Fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, Tebliğ'in 19'uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.

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

Fon katılma paylarının satım ve geri alım fiyatlarının tespiti usulü ile Fon portföy ve toplam değerlerinin belirlenmesine ilişkin esaslara fon ihraç sözleşmesinde yer verilir.

Portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur. Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitinin yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitine ilişkin değerlendirme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir.

Menkul kıymetlerin sigorta tutarı

Fon tutarını temsil eden katılma belgeleri kaydi olarak Merkez Kayıt Kuruluşu A.Ş. ("MKK") nezdinde müşteri bazında izlenir. MKK ve Takasbank nezdinde saklamada bulunan katılma belgeleri ve menkul kıymetler yapılan saklama sözleşmesine istinaden MKK ve Takasbank güvencesi altındadır.

Fon süresi ve tutarı

Fon iç tüzüğüne göre, Fon süresizdir.

Allbatross Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Sona Eren
Hesap Dönemine Ait Fiyat Raporu

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 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 İlişkin 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 31 Aralık 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 İlişkin 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, 30 Mart 2026

ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİYAT RAPORLARI
FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU EK-1

31 Aralık 2025

YATIRIMLAR	İhraççı	Vade	ISIN kodu	Nominal faiz oranı	Faiz ödeme sayısı	Nominal değer	Birim alış fiyatı	Satın alış tarihi	İç iskonto oranı	Borsa sözleşme no	Repo teminat tutarı	Günlük birim değer	Toplam değer	Grup (%)	Toplam (%)
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI															
A.2.GAYRİMENKULLERE DAYALI HAKLAR															
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 D 1 6						3.211.000							3.211.000	1,28	1,02
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 D 1 7						3.226.000							3.226.000	1,29	1,02
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 D 1 8						3.226.000							3.226.000	1,29	1,02
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 D 3 16						3.486.000							3.486.000	1,39	1,11
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 D ZEMİN 1						3.167.000							3.167.000	1,27	1,01
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 D ZEMİN 2						3.182.000							3.182.000	1,27	1,01
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 1 5						3.331.000							3.331.000	1,33	1,06
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 1 6						3.211.000							3.211.000	1,28	1,02
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 1 7						3.166.000							3.166.000	1,27	1,01
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 1 8						3.271.000							3.271.000	1,31	1,04
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 2 10						3.230.000							3.230.000	1,29	1,03
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 2 11						3.246.000							3.246.000	1,30	1,03
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 3 14						3.261.000							3.261.000	1,30	1,04
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 3 15						3.486.000							3.486.000	1,39	1,11
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 4 19						3.514.000							3.514.000	1,40	1,12
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 5 23						3.555.000							3.555.000	1,42	1,13
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 6 26						3.463.000							3.463.000	1,38	1,10
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 6 27						3.583.000							3.583.000	1,43	1,14
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 6 28						3.658.000							3.658.000	1,46	1,16
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E ZEMİN 1						3.333.000							3.333.000	1,33	1,06
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E ZEMİN 2						3.182.000							3.182.000	1,27	1,01
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 1 5						3.377.000							3.377.000	1,35	1,07
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 1 6						3.301.000							3.301.000	1,32	1,05
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 1 7						3.226.000							3.226.000	1,29	1,02
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 1 8						3.226.000							3.226.000	1,29	1,02
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 2 10						3.321.000							3.321.000	1,33	1,05
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 2 11						3.276.000							3.276.000	1,31	1,04
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 2 12						3.276.000							3.276.000	1,31	1,04
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 2 9						3.396.000							3.396.000	1,36	1,08
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 3 13						3.426.000							3.426.000	1,37	1,09

ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİYAT RAPORLARI
FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU EK-1

YATIRIMLAR	İhraççı	Vade	ISIN kodu	Nominal faiz oranı	Faiz ödeme sayısı	Nominal değer	Birim alış fiyatı	Satın alış tarihi	İç iskonto oranı	Borsa sözleşme no	Repo teminat tutarı	Günlük birim değer	Toplam değer	Grup (%)	Toplam (%)
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 3 14						3.351.000							3.351.000	1,34	1,06
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 3 15						3.276.000							3.276.000	1,31	1,04
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 3 16						3.351.000							3.351.000	1,34	1,06
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 4 17						3.453.000							3.453.000	1,38	1,10
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 4 18						3.378.000							3.378.000	1,35	1,07
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 4 19						3.303.000							3.303.000	1,32	1,05
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 4 20						3.378.000							3.378.000	1,35	1,07
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 5 21						3.495.000							3.495.000	1,40	1,11
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 5 22						3.419.000							3.419.000	1,37	1,09
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 5 23						3.344.000							3.344.000	1,34	1,06
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 5 24						3.419.000							3.419.000	1,37	1,09
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 6 25						3.523.000							3.523.000	1,41	1,12
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 6 26						3.448.000							3.448.000	1,38	1,10
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 6 27						3.372.000							3.372.000	1,35	1,07
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 6 28						3.448.000							3.448.000	1,38	1,10
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F ZEMİN 1						3.348.000							3.348.000	1,34	1,06
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F ZEMİN 2						3.272.000							3.272.000	1,31	1,04
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F ZEMİN 3						3.106.000							3.106.000	1,24	0,99
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F ZEMİN 4						3.076.000							3.076.000	1,23	0,98
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 1 5						3.241.000							3.241.000	1,30	1,03
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 1 6						3.271.000							3.271.000	1,31	1,04
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 1 7						3.256.000							3.256.000	1,30	1,03
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 1 8						3.226.000							3.226.000	1,29	1,02
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 2 10						3.291.000							3.291.000	1,32	1,05
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 2 11						3.306.000							3.306.000	1,32	1,05
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 2 12						3.276.000							3.276.000	1,31	1,04
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 2 9						3.261.000							3.261.000	1,30	1,04
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 3 13						3.291.000							3.291.000	1,32	1,05
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 3 14						3.321.000							3.321.000	1,33	1,05
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 3 15						3.306.000							3.306.000	1,32	1,05
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 3 16						3.276.000							3.276.000	1,31	1,04
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 4 17						3.318.000							3.318.000	1,33	1,05

ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİYAT RAPORLARI
FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU EK-1

YATIRIMLAR	İhraççı	Vade	ISIN kodu	Nominal faiz oranı	Faiz ödeme sayısı	Nominal değer	Birim alış fiyatı	Satın alış tarihi	İç iskonto oranı	Borsa sözleşme no	Repo teminat tutarı	Günlük birim değer	Toplam değer	Grup (%)	Toplam (%)
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 4 19						3.333.000							3.333.000	1,33	1,06
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 4 20						3.303.000							3.303.000	1,32	1,05
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 5 21						3.359.000							3.359.000	1,34	1,07
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 5 22						3.389.000							3.389.000	1,35	1,08
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 5 23						3.374.000							3.374.000	1,35	1,07
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 5 24						3.344.000							3.344.000	1,34	1,06
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 6 26						3.418.000							3.418.000	1,37	1,09
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 6 27						3.402.000							3.402.000	1,36	1,08
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 6 28						3.372.000							3.372.000	1,35	1,07
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G ZEMİN 1						3.212.000							3.212.000	1,28	1,02
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G ZEMİN 2						3.242.000							3.242.000	1,30	1,03
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G ZEMİN 3						3.137.000							3.137.000	1,25	1,00
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G ZEMİN 4						3.076.000							3.076.000	1,23	0,98
Net KDV alacağı													937.574	0,37	0,30
GRUP TOPLAMI													250.111.574	100,00	79,34
B.YATIRIM FONU															
Y.Fonu Türk															
HVT	ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.					1.728.579	2,156592	06/11/24				3,621021	6.259.221	9,67	1,99
PRU	ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.					21.433.720	2,527091	31/12/25				2,727914	58.469.345	90,33	18,67
GRUP TOPLAMI													64.728.566	100,00	20,66
FON PORTFÖY DEĞERİ													314.840.140		

ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİYAT RAPORLARI
FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU EK-1

31 Aralık 2024

YATIRIMLAR	İhraççı	Vade	ISIN kodu	Nominal faiz oranı	Faiz ödeme sayısı	Nominal değer	Birim alış fiyatı	Satın alış tarihi	İç iskonto oranı	Borsa sözleşme no	Repo teminat tutarı	Günlük birim değer	Toplam değer	Grup (%)	Toplam (%)
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI															
A.2.GAYRİMENKULLERE DAYALI HAKLAR															
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 D 1 5						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 D 1 6						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 D 1 7						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 D 1 8						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 D 3 16						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 D ZEMİN 1						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 D ZEMİN 2						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 D ZEMİN 3						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 D ZEMİN 4						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 1 5						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 1 6						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 1 7						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 1 8						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 2 10						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 2 11						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 2 9						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 3 14						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 3 15						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 4 19						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 5 22						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 5 23						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 6 26						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 6 27						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E 6 28						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E ZEMİN 1						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E ZEMİN 2						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E ZEMİN 3						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 E ZEMİN 4						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 1 5						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 1 6						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894

YATIRIMLAR	İhraççı	Vade	ISIN kodu	Nominal faiz oranı	Faiz ödeme sayısı	Nominal değer	Birim alış fiyatı	Satın alış tarihi	İç iskonto oranı	Borsa sözleşme no	Repo teminat tutarı	Günlük birim değer	Toplam değer	Grup (%)	Toplam (%)
------------	---------	------	-----------	--------------------	-------------------	---------------	-------------------	-------------------	------------------	-------------------	---------------------	--------------------	--------------	----------	------------

ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİYAT RAPORLARI
FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU EK-1

	İhraççı	Vade	ISIN kodu		sayısı				oranı	Borsa sözleşme no	tutarı	değer			
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 1 7						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 1 8						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 2 10						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 2 11						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 2 12						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 2 9						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 3 13						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 3 14						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 3 15						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 3 16						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 4 17						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 4 18						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 4 19						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 4 20						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 5 21						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 5 22						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 5 23						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 5 24						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 6 25						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 6 26						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 6 27						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F 6 28						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F ZEMİN 1						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F ZEMİN 2						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F ZEMİN 3						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 F ZEMİN 4						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 1 5						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 1 6						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 1 7						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 1 8						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 2 10						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894
BALIKESİR ALTIEYLUL DINKCILER 13152 4 G 2 11						1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894

YATIRIMLAR	İhraççı	Vade	ISIN kodu	Nominal faiz oranı	Faiz ödeme sayısı	Nominal değer	Birim alış fiyatı	Satın alış tarihi	İç iskonto oranı	Borsa sözleşme no	Repo teminat tutarı	Günlük birim değer	Toplam değer	Grup (%)	Toplam (%)
BALIKESİR	ALTIEYLUL					1.500.000							1.500.000	1,1905	0,894

ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİYAT RAPORU
FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU EK-2

Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosu	31 Aralık 2025			31 Aralık 2024		
	Tutarı (TL)	Grup %	Toplam %	Tutarı (TL)	Grup %	Toplam %
A. Fon/Ortaklık Portföy Değeri	314.840.140	100,0%	157,48%	167.777.675	100,0%	388,75%
B. Hazır Değerler (+)	24.300	100,0%	0,01%			
a) Kasa						
b) Bankalar	24.300	100,0%	0,01%			
c) Diğer Hazır Değerler						
C. Alacaklar (+)				2.671.785	100,0%	6,19%
a) Takastan Alacaklar						
b) Diğer Alacaklar				2.671.785	100,0%	6,19%
Ç. Diğer Varlıklar (+)						
D. Borçlar (-)	114.941.681	100,0%	57,49%	127.291.468	100,0%	294,94%
a) Takasa Borçlar						
b) Yönetim Ücreti	18.857	0,02%	0,01%	9.639	0,01%	0,02%
c) Ödenecek Vergi						
ç) İhtiyatlar						
d) Krediler						
e) Diğer Borçlar	114.912.858	99,97%	57,48%	127.279.734	99,99%	294,92%
f) Kayda Alma Ücreti	9.966	0,01%	0,00%	2.095	0,00%	0,00%
Toplam Değer/Net Varlık Değeri	199.922.759		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