



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

[TPKGY] - TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU ETF, Fund Financial Report Unconsolidated 2025 - 2. 3 Monthly Notification

General Information About Financial Statements



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Independent Audit Company	ULUSAL BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Audit Type	Limited
Audit Result	Positive

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİM RAPORU

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. YÖNETİM KURULU'NA

Giriş

Tera Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Konut Alfa Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon"), 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının 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 Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı" hükümlerine 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 Standartlarına 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, Tera Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Konut Alfa Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren ara hesap dönemine ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının TMS ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak, tüm önemli yönleriyle doğru ve gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

İstanbul, 14 Ağustos 2025

ULUSAL BAĞIMSIZ DENETİM

VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Registered Firm of US PCAOB "Public Company Accounting Oversight Board"

Member of Russell Bedford International – a global network of independent professional services firms

U. Taylan AYDEMİR, YMM

Sorumlu Denetçi



Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 30.06.2025	Previous Period 31.12.2024
Statement of Financial Position (Balance Sheet)			
ASSETS			
Cash and cash equivalents	5	92.148	625.802
Settlement Receivables		10.160.854	
Other receivables	8	846.523	5.197.928
Financial assets	6	183.476.495	63.790.952
Other assets	7	787.450.000	595.375.000
Total assets		982.026.020	664.989.682
LIABILITIES			
Loans Received		87.269.639	
Other Liabilites	8	4.725.427	2.642.695
TOTAL LIABILITIES (TOTAL VALUE - NET ASSET VALUE EXCLUDED)		91.995.066	2.642.695
TOTAL VALUE / NET ASSET VALUE		890.030.954	662.346.987



Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2025 - 30.06.2025	Previous Period 01.01.2024 - 30.06.2024	Current Period 3 Months 01.04.2025 - 30.06.2025	Previous Period 3 Months 01.04.2024 - 30.06.2024
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income					
PROFIT (LOSS)					
Interest Income	11	342.529			
Realized Gains (Losses) Relating to Financial Assets and Liabilities	11	11.347.776			
Unrealized Gains (Losses) Relating to Financial Assets And Liabilities	11	82.469.847	25.335.577		
Other Income from Operating Activities	11	2.071.723			
OPERATING INCOME		96.231.875	25.335.577		
Management Fees	9	-1.938.706	-710.561		
Custody Fees	9	-450.768	-174.835		
Capital Market Board Fees	9	-79.572	-19.662		
Commission and Other Transaction Fees	9	-654.225	-19.755		
Other Expenses from Operating Activities	9	-6.772.674	-205.905		
OPERATING EXPENSES (-)		-9.895.945	-1.130.718		
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		86.335.930	24.204.859		
FINANCE COST (-)		-41.627.840			
NET PROFIT (LOSS)		44.708.090	24.204.859		
OTHER COMPREHENSIVE INCOME					
INCREASE (DECREASE) IN TOTAL VALUE / NET ASSET VALUE		44.708.090	24.204.859		

Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2025 - 30.06.2025	Previous Period 01.01.2024 - 30.06.2024
Statement of cash flows (Indirect Method)			
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES		-270.779.170	-30.870.666
Net Current Profit (Loss)		44.708.090	24.204.859
ADJUSTMENTS TO RECONCILE PROFIT (LOSS)		-82.812.376	-25.335.577
Adjustments For Interest Income And Expense	12	-342.529	
Adjustments for fair value losses (gains)	12	-82.469.847	-25.335.577
CHANGES IN WORKING CAPITAL		-233.017.413	-29.749.694
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable	5	-5.809.449	
Adjustments for increase (decrease) in payables	5	2.082.732	751.630
Other Adjustments for other increase (decrease) in working capital	19	-229.290.696	-30.501.324
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATIONS		-271.121.699	-30.880.412
Interest received	12	342.529	
Other inflows (outflows) of cash			9.746
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		270.245.516	30.918.832
Cash inflows from fund unit issue	10	182.975.877	30.918.832
Loans Received		87.269.639	
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		-533.654	48.166
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		-533.654	48.166
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD		625.802	24.193
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD		92.148	72.359



Statement of Change in Total Value/Net Asset Value

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2025 - 30.06.2025	Previous Period 01.01.2024 - 30.06.2024
Statement of Change in Total Value/Net Asset Value			
TOTAL VALUE/NET ASSET VALUE AT BEGINNING OF PERIOD		662.346.987	169.343.850
Increase (Decrease) In Total Value/Net Asset Value	10	44.708.090	24.204.859
Fund Unit Issues (+)	10	182.975.877	30.918.832
TOTAL VALUE/ NET ASSET VALUE AT END OF PERIOD		890.030.954	224.467.541