



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# [ALDUK] - ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. DÜKKAN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU ETF, Fund Financial Report Unconsolidated 2025 - 4. 3 Monthly Notification

General Information About Financial Statements



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

## Independent Audit Comment

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Independent Audit Company | REPORT BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş. |
| Audit Type                | Continuous                   |
| Audit Result              | Positive                     |

### BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

#### Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu

#### Kurucu (Albaraka Portföy Yönetimi A. Ş.) Yönetim Kurulu'na

#### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### 1) Görüş

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

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

##### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimi ile ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### 3) Diğer Husus

Fon'un 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerine ait finansal tablolarının tam kapsamlı ve sınırlı denetimleri başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiş olup, söz konusu bağımsız denetim şirketi sırası ile 2 Nisan 2025 ve 30 Temmuz 2024 tarihli tam kapsamlı ve sınırlı denetim raporlarında sınırlı olumlu görüş ve olumlu sonuç bildirmiştir.

### 4) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

| Kilit Denetim Konuları                                                                                                                                                                                                                                                                               | Konuların Denetimde Nasıl Ele Alındığı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Dipnot 2'de açıklandığı üzere Fon, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir.                                                                                                                                                 | Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda gösterilen 3.016.802.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 8 no'lu dipnotta açıklanmıştır.                                            | Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin 8 no'lu dipnotta açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Fon'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir. | Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                    |

### 5) Kurucunun Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

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

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

## **6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim süresince mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca;

Ø Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

Ø Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

Ø Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

Ø 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 yönetimde işletmenin sürekliliği esasını kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.

Ø 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 dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmektediriz.

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 Yükümlülükler**

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

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

## **Report Bağımsız Denetim Anonim Şirketi**

**Cüneyt MORGÜL, YMM**

**Sorumlu Denetçi**

10 Şubat 2026

İstanbul, Türkiye

Statement of Financial Position (Balance Sheet)

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Presentation Currency          | TL             |
| Nature of Financial Statements | Unconsolidated |

|                                                            | Footnote Reference | Current Period<br>31.12.2025 | Previous Period<br>31.12.2024 |
|------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Statement of Financial Position (Balance Sheet)            |                    |                              |                               |
| ASSETS                                                     |                    |                              |                               |
| Cash and cash equivalents                                  | 5                  | 11.106.331                   | 390.652                       |
| Other receivables                                          | 6                  | 3.130.132                    | 659.342                       |
| Financial assets                                           | 7                  | 229.176.601                  | 566.517.566                   |
| Other assets                                               | 8                  | 3.016.802.000                | 2.558.850.000                 |
| Total assets                                               |                    | 3.260.215.064                | 3.126.417.560                 |
| LIABILITIES                                                |                    |                              |                               |
| Other Liabilites                                           | 6                  | 184.544.839                  | 178.337.787                   |
| TOTAL LIABILITIES (TOTAL VALUE - NET ASSET VALUE EXCLUDED) |                    | 184.544.839                  | 178.337.787                   |
| TOTAL VALUE / NET ASSET VALUE                              |                    | 3.075.670.225                | 2.948.079.773                 |

# Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Presentation Currency          | TL             |
| Nature of Financial Statements | Unconsolidated |

|                                                                        | Footnote Reference | Current Period<br>01.01.2025 - 31.12.2025 | Previous Period<br>01.01.2024 - 31.12.2024 |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</b>      |                    |                                           |                                            |
| <b>PROFIT (LOSS)</b>                                                   |                    |                                           |                                            |
| Interest Income                                                        | 12                 | 1.319.973                                 | 449.322                                    |
| Realized Gains (Losses) Relating to Financial Assets and Liabilities   | 12                 | 212.038.532                               | 1.787.826.289                              |
| Unrealized Gains (Losses) Relating to Financial Assets And Liabilities | 12                 | 481.281.739                               | -993.787.806                               |
| Other Income from Operating Activities                                 | 12                 | 0                                         | 19.375.786                                 |
| <b>OPERATING INCOME</b>                                                |                    | <b>694.640.244</b>                        | <b>813.863.591</b>                         |
| Management Fees                                                        | 10                 | -32.064.558                               | -29.430.406                                |
| Custody Fees                                                           | 10                 | -1.367.524                                | -1.376.795                                 |
| Audit Fees                                                             | 10                 | -80.000                                   | -135.000                                   |
| Advisory Fees                                                          | 10                 | -1.018.012                                | -997.521                                   |
| Capital Market Board Fees                                              | 10                 | -569.482                                  | -549.908                                   |
| Commission and Other Transaction Fees                                  | 10                 | -48.702                                   | -77.657                                    |
| Other Expenses from Operating Activities                               | 10                 | -31.895.753                               | -198.674.601                               |
| <b>OPERATING EXPENSES (-)</b>                                          |                    | <b>-67.044.031</b>                        | <b>-231.241.888</b>                        |
| <b>PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES</b>                         |                    | <b>627.596.213</b>                        | <b>582.621.703</b>                         |
| <b>NET PROFIT (LOSS)</b>                                               |                    | <b>627.596.213</b>                        | <b>582.621.703</b>                         |
| <b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>                                      |                    |                                           |                                            |
| <b>INCREASE (DECREASE) IN TOTAL VALUE / NET ASSET VALUE</b>            |                    | <b>627.596.213</b>                        | <b>582.621.703</b>                         |

# Statement of cash flows (Indirect Method)

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Presentation Currency          | TL             |
| Nature of Financial Statements | Unconsolidated |

|                                                                                                    | Footnote Reference | Current Period<br>01.01.2025 - 31.12.2025 | Previous Period<br>01.01.2024 - 31.12.2024 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Statement of cash flows (Indirect Method)</b>                                                   |                    |                                           |                                            |
| <b>CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES</b>                                              |                    | <b>510.721.440</b>                        | <b>1.372.325.667</b>                       |
| Net Current Profit (Loss)                                                                          |                    | 627.596.213                               | 582.621.703                                |
| <b>ADJUSTMENTS TO RECONCILE PROFIT (LOSS)</b>                                                      |                    | <b>-730.892.188</b>                       | <b>-794.487.805</b>                        |
| Adjustments For Interest Income And Expense                                                        | 12                 | -1.319.973                                | -449.322                                   |
| Adjustments for fair value losses (gains)                                                          | 12                 | -481.281.739                              | 993.787.806                                |
| Other adjustments to reconcile profit (loss)                                                       | 12                 | -248.290.476                              | -1.787.826.289                             |
| <b>CHANGES IN WORKING CAPITAL</b>                                                                  |                    | <b>612.697.442</b>                        | <b>1.583.742.447</b>                       |
| Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable                                   | 6                  | -2.470.790                                | 3.701.379                                  |
| Adjustments for increase (decrease) in payables                                                    | 6                  | 42.458.996                                | 139.431.436                                |
| Other Adjustments for other increase (decrease) in working capital                                 |                    | 572.709.236                               | 1.440.609.632                              |
| <b>CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATIONS</b>                                                        |                    | <b>509.401.467</b>                        | <b>1.371.876.345</b>                       |
| Interest received                                                                                  | 12                 | 1.319.973                                 | 449.322                                    |
| <b>CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES</b>                                              |                    | <b>-500.005.761</b>                       | <b>-1.372.237.038</b>                      |
| Cash Outflows Arising from Fund Unit Repayments                                                    | 11                 | -500.005.761                              | -1.372.237.038                             |
| <b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES</b> |                    | <b>10.715.679</b>                         | <b>88.629</b>                              |
| Net increase (decrease) in cash and cash equivalents                                               |                    | 10.715.679                                | 88.629                                     |
| <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD</b>                                    | 5                  | <b>390.652</b>                            | <b>302.023</b>                             |
| <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD</b>                                          | 5                  | <b>11.106.331</b>                         | <b>390.652</b>                             |

## Statement of Change in Total Value/Net Asset Value

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Presentation Currency          | TL             |
| Nature of Financial Statements | Unconsolidated |

|                                                    | Footnote Reference | Current Period<br>01.01.2025 - 31.12.2025 | Previous Period<br>01.01.2024 - 31.12.2024 |
|----------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Statement of Change in Total Value/Net Asset Value |                    |                                           |                                            |
| TOTAL VALUE/NET ASSET VALUE AT BEGINNING OF PERIOD |                    | 2.948.079.773                             | 3.737.695.108                              |
| Increase (Decrease) In Total Value/Net Asset Value | 11                 | 627.596.213                               | 582.621.703                                |
| Fund Unit Repayments (-)                           | 11                 | -500.005.761                              | -1.372.237.038                             |
| TOTAL VALUE/ NET ASSET VALUE AT END OF PERIOD      |                    | 3.075.670.225                             | 2.948.079.773                              |