

KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş
BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL
YATIRIM
FONU

24 ARALIK - 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. (“Fon”) Kurucu Yönetim Kurulu’na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu (“Fon”) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu ve 24 Aralık 2025 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2025 tarihinde sonra eren dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil 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 24 Aralık 2025 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2025 tarihinde 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 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, Sermaye Piyasası Kurulu’nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları’na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (“BDS”) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçi’nin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. Finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler İçin 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.

3) Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

4) Diğer Husus

Fon’un katılma paylarının ihracına ilişkin ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 26 Aralık 2024 tarihinde onaylanmış ve Fon İhraç işlemlerini 24 Aralık 2025 tarihi itibarıyla başlatmıştır. İlişikteki finansal tablolar Fon’un ihraç tarihi olan 24 Aralık 2025 ile 31 Aralık 2025 tarihleri arasındaki dönemi kapsamaktadır.





5) Fon Kurucu Yönetimi'nin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Fon Kurucu 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 Kurucu 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 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

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.

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen 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, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Fon Kurucu Yönetimi 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 işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, 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 hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş 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 aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklere İlişkin Rapor

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Fon'un 24 Aralık – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Fon'un bağlı olduğu şemsiye 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 Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Fatih Yüksel'dir.

Aksis Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.

Fatih Yüksel, SMMM
Sorumlu Denetçi

12 Mart 2026
İstanbul, Türkiye



**KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

		Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	31 Aralık 2025
Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	22	9.962
Finansal Varlıklar	20	1.500.308
Toplam Varlıklar		1.510.270
Yükümlülükler		
Diğer Borçlar	6	437
Toplam Yükümlülükler		437
(Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç)		
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri		1.509.833

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

24 ARALIK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

		Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	24 Aralık - 31 Aralık 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/(Zarar)	13	1.386
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/(Zarar)	13	8.920
Esas Faaliyet Gelirleri		10.306
Yönetim Ücretleri	9	(437)
Esas Faaliyet Giderleri		(437)
Net Dönem Karı (A)		9.869
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		--
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		9.869

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

24 ARALIK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

		Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	24 Aralık - 31 Aralık 2025
24 Aralık İtibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		--
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/(Azalış)	11	9.869
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	11	1.499.964
31 Aralık İtibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)		1.509.833

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

24 ARALIK -- 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

		Bağımsız Denetimden Geçmiş
Dipnot		24 Aralık-31 Aralık 2025
A.İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(1.490.002)
Net Dönem Karı/Zararı		9.869
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		8.920
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	13	8.920
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(1.508.791)
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		437
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili düzeltmeler		(1.509.228)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(1.490.002)
B.Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		--
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	11	1.499.964
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	11	--
Finansman Faaliyetlerden Net Nakit Akışları		--
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		(1.490.002)
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		1.499.964
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		9.962
D.Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		--
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)		9.962

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
24 ARALIK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE İLİŞKİN FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre, uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur

Fon, Kanun hükümleri uyarınca tasarruf sahiplerinden fon katılma payı karşılığında toplanan nakitle, tasarruf sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre ve uluslararası kabul görmüş faizsiz finans ilkelerine uygun varlık ve haklardan oluşan portföyü mezkur düzenleme, ilke ve esaslara uygun şekilde işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan mal varlığıdır.

Uluslararası kabul görmüş faizsiz finans ilkelerine uygunluk, Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. Yüksek Danışma Kurulu'nca gözetilir. Yüksek Danışma Kurulu'nun kimlerden oluştuğu, çalışma ilkeleri ve buna ilişkin diğer bilgiler Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. internet sitesinde ve KAP'ta ilan edilmektedir.

Fon'un kurucusu : Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş.
Fon kurucusunun adresi : Altunizade Mah. Kısıklı Cad. Sarkuysan-AK İş Merkezi Apt. No:4 Blok:2
Daire:6 34662 Üsküdar/İstanbul

Fon'un yöneticisi : Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş.
Fon yöneticisinin adresi : Altunizade Mah. Kısıklı Cad. Sarkuysan-AK İş Merkezi Apt. No:4 Blok:2
Daire:6 34662 Üsküdar/İstanbul

Saklayıcı kuruluş :İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.ürkiye Vakıflar Bankası T.A.O
Saklayıcı kuruluşun adresi : Saray Mahallesi Dr. Adnan Büyükdeniz Caddesi No:7/A-B
Ümraniye/İstanbul

Fon süresi ve kaçınıcı yılında olduğu:

Fon süresiz olup, 24Aralık 2025 tarihinde halka arz edilmiştir.

Fon portföyünün yönetimi:

Fon'un riskin dağıtılması ve inançlı mülkiyet esaslarına göre belge sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde yönetim, temsil ve varlıkların saklanması Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. ("Kurucu") sorumludur.

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (devamı)

Fon yönetim ücretleri:

Fon izahnamesi uyarınca Kurucu'ya Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis ettiği donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak her gün için fon toplam değerinin % 0,002877'den (yüzbinde iki yüz seksen yedi virgül yedi) oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirmektedir.

Denetim ve saklama ücretleri:

SPK'nın 6 Ocak 2005 tarih ve 9/1 sayılı kararı doğrultusunda 1 Şubat 2005 tarihinden itibaren saklama komisyonu ve bağımsız denetim giderleri dahil, emeklilik yatırım fonları ve menkul kıymet yatırım fonlarında, fon giderlerinin kurucu tarafından değil fonun mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilerek karşılanmasına karar verilmiştir.

Söz konusu giderler cari dönemde Fon'un mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilmiştir.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar Kurucu'nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 12 Mart 2026 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tablolar gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal araçlar haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

2.2 TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar 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 ("TMS") hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmıştır. Bununla birlikte Fon'un portföyündeki varlıkların gerçeğe uygun değer ölçümlerinde Tebliğ'in 9. maddesinde belirtilen değerlendirme ilkeleri esas alınmıştır.

Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

2.3 Kullanılan Para Birimi

Fon'un finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Fon'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları. Fon'un geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2024 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ile TFRS uygulayan sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir."

Bununla birlikte, SPK'nın 7 Mart 2025 tarih ve 14/382 sayılı kararı uyarınca 20 Şubat 2025 tarihli ve 165 nolu Vergi Usul Kanunu Sirkülerinde yer alan hükümlere atıfta bulunularak, yatırım fonlarının TFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamasına karar verilmiştir. Bu nedenle Fon finansal tablolarında TMS 29 kapsamında enflasyon düzeltmesi uygulanmamıştır.

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

Fon, Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) veya Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) ile uyumlu finansal tablolar hazırlanırken standartlardaki değişiklikler ve yorumlar dipnotlarda aşağıdaki şekilde gösterilmelidir:

Yeni TMS/TFRS'nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- TMS/TFRS'nin başlığı,
- muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
- mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
- eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
- geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.

a) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

● **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği**; 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

b) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

● **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'**; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
24 ARALIK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE İLİŞKİN FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

SEDDK tarafından 15.12.2025 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan tebliğ ile değiştirilen Sigorta ve Reasürans ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Tablolarının Sunumu Hakkında Tebliğ uyarınca

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

TFRS 17’nin uygulamasına ilişkin yürürlük tarihinin 01.01.2027 tarihine ertelenmesi nedeniyle KGK’nın Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği Başkanlığı’na gönderdiği 07.01.2026 tarihli E64088382-045.01-39032 sayılı yazısında sigorta, reasürans veya emeklilik şirketi bağlı ortaklığı/iştiraki bulunan bankalar ve holding şirketlerinin bireysel ve konsolide finansal tablolarında TFRS 17’nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2027 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

b) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı)

• **TFRS 9 ve TFRS 7’deki finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi);
- gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

• **TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki 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 elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;**

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir, ancak gerektiği durumlarda yerel onaya tabi olarak erken uygulanabilir. Bu değişiklikler, TFRS 9’un ‘işletmenin kendi kullanımı’ ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7’de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, “doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler” olarak tanımlanır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

b) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı)

• TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:

• Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya

• Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Paydaşlardan alınan geri bildirimler doğrultusunda geliştirilen bu değişikliklerin, uygulamadaki çeşitliliği azaltması ve yüksek enflasyonlu bir para biriminde raporlama için daha açık bir temel sağlaması beklenmektedir.

• TFRS 7, TFRS 18, TMS 1, TMS 8, TMS 36 ve TMS 37'ye ilişkin örnek uygulamalarda yapılan değişiklikler – Finansal Tablolardaki Belirsizliklere İlişkin Açıklamalar;

Bu değişiklikler, bir işletmenin finansal tablolarındaki belirsizliklerin etkilerini açıklarken TFRS Muhasebe Standartları uyarınca belirsizliklerin açıklanmasına ilişkin örnekler içerir. Söz konusu örnekler, iklimle ilgili senaryolar kapsamında ortaya çıkan belirsizliklerin etkilerinin nasıl açıklanacağını göstermektedir; ancak bu örneklerde yer alan ilke ve hükümler, diğer belirsizliklerin açıklanmasına da uygulanabilir niteliktedir. Örnek uygulamalar, TFRS Muhasebe Standartlarında yer alan yükümlülüklerle ilave getirmemekte veya bu yükümlülükleri değiştirmemektedir. Bu nedenle, söz konusu değişiklikler için herhangi bir geçiş hükmü bulunmamaktadır. Bunun yerine, bu örnek uygulamalar ilişkili oldukları TFRS Muhasebe Standartlarına eşlik edecek şekilde yayımlanacaktır. Örnek uygulamalar için belirlenmiş bir yürürlük tarihi bulunmamakla birlikte, işletmeler 31 Aralık 2025 raporlama dönemi sonu itibarıyla bu örneklerin uygulanmasını değerlendirebilir.

• TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

• kar veya zarar tablosunun yapısı

• işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
24 ARALIK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE İLİŞKİN FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama dönemi için yapılacak açıklamalar aşağıdakileri içermelidir:

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

- değişikliklerin niteliği, • TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- planlanan ilk uygulama tarihi ve aşağıdakilerden biri:
- TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
- bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

b) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı)

• TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama (devamı)

TMS 8'in 30–31'inci paragraflarına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanamadığını belirtmekle yetinebilir.

b. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açık açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

d. Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır

• TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar ve Değişiklikler; 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması

• TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar:

Açıklamalar; bu değişikliklerle birlikte TFRS 19, TFRS 19'un uygulanacağı tarih olan 1 Ocak 2027'ye kadar yürürlüğe girecek olan TFRS Muhasebe Standartlarındaki değişiklikleri yansıtmaktadır. Söz konusu değişiklikler, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayımlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında, uygun bağlı ortaklıklar için açıklama yükümlülüklerini azaltarak kolaylık sağlamaktadır; özellikle:

- TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
- Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
- Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
- Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
- Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).

Söz konusu değişikliklerin, Fon'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Fon'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tablo kalemlerinin karşılaştırılabilirliğini sağlamak amacıyla önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak sınıflandırılır.

2.7 Önemli Muhasebe Programlarının Özeti

Hasılat

Kar payı gelirleri:

Finansal varlıklardan elde edilen kar payı geliri, Fon'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Faiz gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini ve vadeli işlem teminatlarının nemalarını içermektedir.

Temettü gelirleri:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, Fon'un temettü alma hakkı doğduğu zaman (Fon'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Giderler

Tüm giderler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

Finansal Varlıklar

Fon, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır.

Fon, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Fon'un finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Fon'un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

24 ARALIK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE İLİŞKİN FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Programlarının Özeti (devamı)

Finansal Varlıklar (devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme (devamı)

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Fon, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Fon, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Fon tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Uygulanan Değerleme İlkeleri

(1) Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:

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;

1) 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.

2) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satıma konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.

3) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.

4) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.

5) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.

KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

24 ARALIK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE İLİŞKİN FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Programlarının Özeti (devamı)

Finansal Varlıklar (devamı)

Uygulanan Değerleme İlkeleri (devamı)

6) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.

7) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtacak şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.

8) (1) ilâ (7) no'lu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.

9) (7) ve (8) no'lu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.

c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.

(2) Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "Beklenen Kredi Zararı" ("BKZ") modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

– 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

– Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır. Topluluk, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Ticari Alacaklar

Alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir.

KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

24 ARALIK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE İLİŞKİN FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Programlarının Özeti (devamı)

Finansal Varlıklar (devamı)

Ticari Alacaklar (devamı)

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşım" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zararda muhasebeleştirilirler.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Vadesi 3 aydan daha uzun 1 yıldan kısa olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır.

Finansal Yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir. Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlar

Ana ortaklık dışı paylara verilen satın alma opsiyonları ile ilgili finansal yükümlülükler söz konusu opsiyonun itfa planına uygun olarak indirgenmiş değeri üzerinden finansal tablolara yansıtılır.

Diğer Finansal Yükümlülükler

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 durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

24 ARALIK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE İLİŞKİN FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Programlarının Özeti (devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

Fon'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Fon'un geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan 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. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri/Giderleri" hesabına yansıtılmaktadır.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

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.

Borçlanma Maliyetleri

Tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Katılma Belgeleri

Katılma belgelerinin alım satımında, beher pay için, fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesiyle bulunan değer esas alınmaktadır. Katılma payını içeren katılma belgelerinin satışından elde edilen kaynaklar satış tutarı esas alınarak katılma belgeleri hesabında yansıtılmakta, geri alınan belgeler ise alış tutarları esas alınarak bu hesaptan düşülmektedir.

Katılma payı işlemleri günlük olarak MKK'ya bildirilir ve katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her müşterinin kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

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

KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

24 ARALIK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE İLİŞKİN FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Programlarının Özeti (devamı)

Vergi

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe giren. 21 Haziran 2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci Maddesi'nin (1) numaralı fıkrasının (d) bendine göre Türkiye'de kurulu menkul kıymetler yatırım fonları ve ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Söz konusu kurumlar vergisi istisnası geçici vergi uygulaması bakımından da geçerlidir.

Aynı Kanun'un 15'inci Maddesi'nin (3) numaralı fıkrasına göre menkul kıymet yatırım fon ve ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu portföy işletmeciliği kazançları üzerinden dağıtılın dağıtılmasın %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Söz konusu tevkifat oranı 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %0 olarak uygulanmaktadır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 34'üncü Maddesi'nin (8) numaralı fıkrasında, menkul kıymet yatırım fon ve ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançlarının elde edilmesi sırasında 15'inci Madde gereğince kendilerinden kesilen vergileri, vergi kesintisi yapanlarca ilgili vergi dairesine ödenmiş olmak şartıyla aynı Kanun'un 15'inci Maddesi'nin (3) numaralı fıkrasına göre kurum bünyesinde yapacakları vergi kesintisinden mahsup edebilecekleri, mahsup edilemeyen kesinti tutarının başvuru halinde kendilerine red ve iade edileceği belirtilmiştir.

5281 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2006 ile 31 Aralık 2020 tarihleri arasında uygulanmak üzere 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na eklenen 5527 sayılı Kanun ile değişik Geçici 67'nci Madde'nin (1) numaralı fıkrasına göre menkul kıymet yatırım fon ve ortaklıklarının banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla elde ettikleri menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının alım-satım kazançları ile dönemsel getirileri üzerinden 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 oranında gelir vergisi kesintisi yapılmaktadır.

Geçici 67'nci Madde'nin (2) ve (4) numaralı fıkralarına göre, menkul kıymet yatırım fonu ve ortaklıklarının bu maddeye göre tevkifata tabi tutulan gelirleri üzerinden Kurumlar Vergisi ve Gelir Vergisi Kanunları'na göre ayrıca tevkifat yapılmaz.

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.

2.8 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Fon'un finansal tabloların hazırlanmasında kullandığı önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları bulunmamaktadır.

2.9. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Fon'un cari yıl içerisinde önemli muhasebe tahmin varsayım değişikliği olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Fon cari yıl içerisinde finansal tablolarında değişiklik yapmamıştır.

KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
24 ARALIK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE İLİŞKİN FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.10. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Fon, cari yıl içerisinde muhasebe politikalarında değişiklik yapmamıştır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon'un ana faaliyet konusu portföy işletmek ve hizmet sunduğu bölge Türkiye olduğundan 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren dönemde finansal tablolarda bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflarla İşlemler	24 Aralık- 31 Aralık 2025
Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon yönetim giderleri)	(437)
	(437)

İlişkili Taraflara Borçlar	31 Aralık 2025
Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon yönetim ücreti)	(437)
	(437)

5. GİRİŞİM SERMAYESİ YATIRIMLARI

Bilanço tarihi itibarıyla Fon'un girişim sermayesi yatırımları bulunmamaktadır.

6. ALACAKLAR VE BORÇLAR

Borçlar	31 Aralık 2025
Fon Yönetim Borçları (Not 4)	(437)
Toplam	(437)

7. BORÇLANMA MALİYETLERİ

31 Aralık 2025 Bulunmamaktadır

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Karşılıklar bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Tutarın yeterince güvenilir olarak ölçülemediği ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için fondan kaynak çıkmasının muhtemel olmadığı durumlarda söz konusu yükümlülük "Koşullu" olarak kabul edilmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla karşılık, koşullu varlık ve borç bulunmamaktadır.

9. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	24 Aralık - 31 Aralık 2025
Yönetim Ücretleri	(437)
	(437)

10. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Bilanço tarihi itibarıyla Fon'un diğer varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

24 ARALIK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE İLİŞKİN FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

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

	24 Aralık - 31 Aralık 2025
24 Aralık itibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri	--
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/(Azalış)	9.869
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	1.499.964
31 Aralık itibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri	1.509.833
<u>Birim Pay Değeri</u>	
	31 Aralık 2025
Fon Toplam Değeri:	1.509.833 TL
Dolaşımdaki Pay Sayısı:	35.089 Adet
Birim Pay Değeri:	43,029 TL

Katılma Belgeleri Maliyet Hareketleri

Katılma belgelerinin maliyet bedellerine ait hareket tablosu aşağıdadır :

	2025 Tutar TL	2025 Adet
Açılış	--	--
Satışlar	1.499.964	35.089
Geri Alışlar	--	--
31 Aralık	1.499.964	35.089

31 Aralık 2025 itibarıyla Toplam Değer/Net Varlık Değeri bakiyesi 1.509.833 TL tutarındadır.

31 Aralık 2025 itibarıyla Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış 9.869 TL tutarındadır.

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

	31 Aralık 2025
Finansal Durum Tablosundaki Toplam Değer/ Net Varlık Değeri	1.509.833
Fiyat Raporundaki Toplam Değer/Net Varlık Değeri	1.509.833
Fark	--

13. HASILAT

	24 Aralık- 31 Aralık 2025
Esas Faaliyet Gelirleri	
Temettü Gelirleri	1.386
Finansal Varlık ve Yükümlülöklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	8.920
	10.306

14. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2025 Bulunmamaktadır.

15. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2025 Bulunmamaktadır.

KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
24 ARALIK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE İLİŞKİN FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

16. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

31 Aralık 2025 Bulunmamaktadır.

17. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Bakınız Bölüm 2 "Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar".

18. YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Bakınız Bölüm 2 "Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar".

19. TÜREV ARAÇLAR

31 Aralık 2025 Bulunmamaktadır.

20. FİNANSAL ARAÇLAR

<u>Finansal Varlıklar</u>	31.Ara.25
a) Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Yatırımlar	1.500.308
	1.500.308
Yatırım Fonları (*)	1.500.308
Toplam	1.500.308

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Kuveyt Türk Para Piyasası Katılım Serbest Fon ve Kuveyt Türk Portföy Kısa Vadeli Katılım Serbest (TL) Fon'a yapılan yatırımlardan oluşmaktadır

Finansal Risk Faktörleri

Fon, faaliyeti gereği piyasa riskine (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, hisse senedi fiyat riski) maruz kalmaktadır. Piyasa riski, faiz oranlarında, menkul kıymetlerin veya diğer finansal sözleşmelerin değerinde meydana gelecek ve Fon'u olumsuz etkileyecek dalgalanmalardır. Fon, portföy yönetimine ilişkin stratejiler ve limitler dahilinde portföy yöneticileri tarafından yönetilmektedir.

Kar Payı Oranı Riski

Kar payı oranı riski, kar payı oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Fon'un kar payına duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Fon'un kar payına duyarlı varlığı veya yükümlülüğü bulunmamaktadır

Kur riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Fon'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir: Fon'un kur riskine duyarlı varlığı veya yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Kredi riski

Fon'un kullandırılan kredileri bulunmadığından dolayı karşı tarafın anlaşma yükümlülüklerini yerine getirememesinden kaynaklanan bir risk mevcut değildir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Fon'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlığı veya yükümlülüğü bulunmamaktadır.

KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
24 ARALIK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE İLİŞKİN FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

20. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Kredi Riski

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2025	Alacaklar						
	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	--	--	9.962	1.500.308	--	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	9.962	1.500.308	--	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
24 ARALIK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE İLİŞKİN FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

20. 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 31 Aralık tarihi itibarıyla, dövizli işlemleri bulunmadığından dolayı kur riskine maruz kalmamıştır.

Likidite riski

Likidite riski, uzun vadeli varlıkların kısa vadeli kaynaklarla fonlanmasının 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 tarihi itibarıyla sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025						
<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Diğer Borçlar	(437)	(437)	(437)	--	--	--
Toplam Yükümlülük	(437)	(437)	(437)	--	--	--

Finansal Araç Kategorileri	İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Net
31 Aralık 2025					
<u>Finansal Varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	9.962	--	--	9.962	22
Finansal Varlıklar	1.500.308	--	--	1.500.308	20
<u>Finansal Yükümlülükler</u>					
Diğer Borçlar	--	--	(437)	(437)	6

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.

20. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (devamı)

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

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.

	Gerçeğe uygun değer	Gerçeğe uygun değer seviyesi	Değerleme tekniği
Finansal Varlıklar	31 Aralık 2025		
Yatırım Fonları	1.500.308	Seviye 1	Piyasa fiyatı

21. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

22. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2025
Bankadaki Nakit	
- Vadesiz Mevduatlar	9.962
	9.962

23. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Bakınız Dipnot 11.

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

Bulunmamaktadır.

25. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

31 Aralık 2025 raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 80.000 TL'dir.

**KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş KOBİ GİRİŞİM
SERMAYESİ YATIRIM FONU**

24 ARALIK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT PAY FİYATININ
HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN PORTFÖY DEĞERİ
TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU
İÇEREN FİYAT RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK
HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR

**KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KARMA
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

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

Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (“Fon”) pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2) (“Tebliğ”) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca (“SPK”) belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını SPK’nın konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Fon’un pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları Tebliğ hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen SPK ve Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş.’nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başkabir maksatla kullanılması mümkün değildir.

Aksis Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.

Fatih Yüksel, SMMM
Sorumlu Denetçi

12 Mart 2026
İstanbul, Türkiye



KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
24 ARALIK – 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİYAT RAPORU
Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

KBN-KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

16/01/2026 10:32

KBN-KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU 31 Aralık 2025 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

YATIRIMLAR		ALİŞ TARİHİ		ALİŞ MALİYETİ (TL)		DEĞERLEME RAPORU TARİHİ		DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)			PORTFOY DEĞERİ (TL)			GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLA M (FTD GÖRE)		
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI																		
A.3.AKTİF %75 GM YOGUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK																		
				0,00				0,00		0,00		0,00		0,00	0,00	0,00		
GRUP TOPLAMI				0,00						0,00		0,00		0,00	0,00	0,00		
GRUP TOPLAMI				0,00						0,00		0,00		0,00	0,00	0,00		
YATIRIMLAR	DÖVİ Z CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEY E KALAN GÜN	NOMİN AL KUPON ORANI	KUPON ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALİŞ FİYATI	SATIN ALİŞ TARİHİ	İÇ İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT TUTARI	BORSA SÖZLEŞ ME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLA M (FTD GÖRE)
DİĞER																		
Y.Fonu Türk																		
KPR	TL	KUVEYİ TÜRK					1.014.601,00	1,468559	2011/21/25					1,477342	1.498.912,67	99,91	99,91	99,28
KSV	TL	PORTFÖY KUYEYİ TÜRK PORTFÖY					304,00	4,561645	2011/21/25					4,591078	1.395,69	0,09	0,09	0,09
GRUP TOPLAMI						1.014.905,00									1.500.308,36	100,00	100,00	99,37
FON PORTFÖY DEĞERİ														1.500.308,36		100,00		

KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

24 ARALIK – 31 ARALIK 2025 TARİHLİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

16/01/2026 10:32

KBN-KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU 31 Aralık 2025 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

İNFINA YAZILIM

FON TOPLAM DEĞER TABLOSU

A. FON PORTFÖY	TUTAR (TL)	GRUP	FTD %	FON TOPLAM DEĞERİ	1.509.833,12
1) Gayrimenkul	1.500.308,36		99,37	Toplam Pay Sayısı	50.000.000.000.000
a) Gayrimenkuller	0,00	0,00	0,00	Dolaşımdaki Pay	35.089.000
b) Gayrimenkula Dayalı Haklar	0,00	0,00	0,00	Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	49.999.964.911,000
i) Satış Vaadi	0,00				
ii) Net KDV Alacağı	0,00			Dolaşımdaki Pay Oranı	% 0,00
iii) İpotek	0,00			BİRİM PAY DEĞERİ	43,028673
				Günlük Vergi	
c) GYF Katılma Payları	0,00	0,00	0,00		
c) GYO Sermaye Piyasası	0,00	0,00	0,00	Günlük Yönetim Ücreti	86,88
d) Diğer	0,00	0,00	0,00		
2) Para ve Sermaye Piyasası	1.500.308,36		99,37	Bir Gün Önceki Fiyat	42,988984
B. HAZIR DEĞERLER	9.961,29		0,66	Bir Gün Önceki Vergi	0,00
a) Kasa	0,00	0,00	0,00	Getiri (%)	0,092320
b) Bankalar	9.961,29	100,00	0,66		
c) Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00	0,00		
C. ALACAKLAR	0,00		0,00		
a) Takaslan Alacaklar	0,00	0,00	0,00		
i) T1 Alacakları	0,00		0,00		
ii) T2 Alacakları	0,00		0,00		
iii) İleri Valörlü Takas	0,00		0,00		
b) Diğer Alacaklar	0,00		0,00		
i) Diğer Alacaklar	0,00		0,00		
ii) Verzî Alacakları	0,00		0,00		
iii) Mevduat Alacakları	0,00		0,00		
iv) Temettü	0,00		0,00	USD Birim Pay Değeri	1,004271
Ç. DİĞER VARLIKLAR				USD Bir Önceki Gün Fiyatı	1,002956
D. BORÇLAR	-436,53		-0,03	USD Getiri (%)	0,131110
a) Takasa Borçlar	0,00	0,00	0,00	USD Dolaşımdaki Pay	0,000
i) T1 Borçları	0,00				
ii) T2 Borçları	0,00				
iii) İleri Valörlü Takas	0,00				
iv) İhbarlı FonPay Takas	0,00				
b) Yönetim Ücreti	-389,67	89,27	-0,03		
c) Ödenacak Verzî	0,00	0,00	0,00		
c) İhtiyatlar	0,00	0,00	0,00		
d) Diğer Borçlar	-39,55	10,73	0,00		
i) Diğer Borçlar	-39,55		0,00	USD TCMB	42,8457
ii) Denetim Reeskontu	0,00		0,00	ALIS KURU	
e) Kayda Alma Ücreti	-7,31	1,67	0,00	EUR TCMB	50,2859
f) Krediler	0,00	0,00	0,00	ALIS KURU	