

**TERA PORTFÖY YÖNETİMİ
ANONİM ŞİRKETİ
KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE
SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETÇİ RAPORU**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
SINIRLI DENETÇİ RAPORU	3
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	4
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	5
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU	6
NAKİT AKIŞ TABLOSU	7
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	8–27

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİM RAPORU

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. YÖNETİM KURULU'NA

Giriş

Tera Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Konut Alfa Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon"), 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı" hükümlerine uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Tera Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Konut Alfa Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren ara hesap dönemine ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının TMS ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak, tüm önemli yönleriyle doğru ve gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

İstanbul, 14 Ağustos 2025

ULUSAL BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Registered Firm of US PCAOB "Public Company Accounting Oversight Board"
Member of Russell Bedford International – a global network of independent professional services firms

U. Taylan AYDEMİR, YMM Sorumlu Denetçi



TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ARA DÖNEM FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.06.2025 TL	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024 TL
VARLIKLAR		982.026.020	664.989.682
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	92.148	625.802
Takas Alacakları		10.160.854	
Diğer Alacaklar	8	846.523	5.197.928
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	787.450.000	595.375.000
Finansal Yatırımlar	6	183.476.495	63.790.952
Toplam Varlıklar (A)		982.026.020	664.989.682
KAYNAKLAR		91.995.066	2.642.695
Krediler		87.269.639	
Diğer Borçlar	8	4.725.427	2.642.695
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		91.995.066	2.642.695
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		890.030.954	662.346.987

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1.01.2025 30.06.2025 TL	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1.01.2024 30.06.2024 TL
	Not		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	11	342.529	
Finansal Varlık ve Yük. İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	11	11.347.776	
Finansal Varlık ve Yük. İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	11	82.469.847	25.335.577
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	2.071.723	
Esas Faaliyet Gelirleri		96.231.875	25.335.577
Yönetim Ücretleri	9	(1.938.706)	(710.561)
Saklama Ücretleri	9	(450.768)	(174.835)
Kurul Ücretleri	9	(79.572)	(19.662)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	9	(654.225)	(19.755)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	9	(6.772.674)	(205.905)
Esas Faaliyet Giderleri		(9.895.945)	(1.130.718)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		86.335.930	24.204.859
Finansman Giderleri		(41.627.840)	
Net Dönem Karı/Zararı (A)		44.708.090	24.204.859
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		-	-
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		44.708.090	24.204.859

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 01 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01 Ocak- 30 Haziran 2024
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)		662.346.987	169.343.850
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)	10	44.708.090	24.204.859
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10	182.975.877	30.918.832
Katılma Payı İade Tutarı (-)	10		
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)		890.030.954	224.467.541

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	Dipnot	01 Ocak- 30 Haziran 2025	01 Ocak- 30 Haziran 2024
Dönem Karı/(Zararı)		44.708.090	24.204.859
Dönem Karı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(82.812.376)	(25.335.577)
Faiz Gelirleri Ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	12	(342.529)	-
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazanları İle İlgili Düzeltmeler	12	(82.469.847)	(25.335.577)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(233.017.413)	(29.749.694)
Alacaklardaki Artış (-)/Azalışlar (+) İlgili Düzeltmeler	5	(5.809.449)	-
Borçlardaki Artış (+)/Azalışlar (-) İlgili Düzeltmeler	5	2.082.732	751.630
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	19	(229.290.696)	(30.501.324)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		342.529	9.746
Alınan Faiz	12	342.529	-
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		-	9.746
Toplam		(270.779.170)	(30.870.666)
B. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10	182.975.877	30.918.832
Alınan Krediler		87.269.639	
Toplam		270.245.516	30.918.832
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		(533.654)	48.166
C. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		(533.654)	48.166
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		625.802	24.193
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		92.148	72.359

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.10.2019 tarih ve 59/1334 sayılı kararı ile onaylanmış olan ihraç belgesi Fon'un kuruluşunun Aura Portföy Yönetimi A.Ş.' den Tera Portföy Yönetimi A.Ş.' ye devredilmesi nedeniyle Sermaye Piyasası Kurulu'nun 29/11/2023 tarih ve E-12233903-315.05-45868 sayılı kararı çerçevesinde yeniden onaylanmıştır.

Fon halka arz tarihi: 30 Ekim 2019'dur

Fon'un kurucusu: Tera Portföy Yönetimi A.Ş.

Fon kurucusunun adresi: Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz Apt No :9 / 10 Maslak/ Sarıyer, İstanbul

Fon'un yöneticisi: Tera Portföy Yönetimi A.Ş.

Fon yöneticisinin adresi: Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz Apt No :9 / 10 Maslak/ Sarıyer, İstanbul

Saklayıcı kuruluş: T. İş Bankası A.Ş.

Saklayıcı kuruluşun adresi: İş Kuleleri Kule 1 Kat:1 34330 4.Levent/İstanbul

Fon'un adresi ve başlıca faaliyet merkezi Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz Apt No :9 / 10 Maslak/ Sarıyer, İstanbul' dur.

Fon Portföyünün Yönetimi

Fonun, katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi ve yönetimin denetlenmesi ile fonun faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine ve münhasıran bu Fon için düzenlenmiş İcazet Belgesi'nde yer verilen esaslara uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu, fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufla bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında Kurucu tarafından Fon'un yönetiminin bir portföy yöneticisine devredilmesi veya dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, Kurucu tarafından, içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir. ,

Fon'un yatırım stratejisi; kuruluş amacında da ifade edildiği üzere, uluslararası katılım finans ilkelerine uygun faaliyetlerin gerçekleştirildiği, getiri potansiyeli yüksek görülen gayrimenkullere, tamamlanmış veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş. belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projelere ve/veya bu projelere dayalı haklara ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen icazet belgesine bağlanmış sermaye piyasası araçlarına, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarıyla, icazet belgesine bağlanmış gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına yatırım yaparak alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacına dayanmaktadır. Fon bu amacı gerçekleştirmek üzere arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve kurul tarafından uygun görülen benzeri gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

Fon' un Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar

Fon'un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanmasına, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara, fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına, fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirimine, katılma paylarının alım satımına, varsa pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine, portföyün değerlemesine, giriş ve çıkış komisyonuna, performans ücretinin fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kar dağıtımına, fona katılma ve fondan ayrılma şartlarına, fon toplam gider oranına ve yönetim ücretine, birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı alım satımı yapılmasının mümkün olması halinde söz konusu fiyatın hesaplanmasına ve uygulanmasına, yatırımcının bilgilendirilmesine, sözleşmede değişiklik yapılmasına ve yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulmasına ilişkin usul ve esaslar ile fonun tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir. Fon'un faaliyet ve yatırımları, katılım finans ilkelerine uygun olarak yerine getirilecek olup, katılım finans ilkelerine uygunluğa ilişkin alınan icazet belgesi KAP'ta ve Kurucu'nun resmi internet sitesinde yayımlanır.

Fon' un Yatırım Sınırlamalarına İlişkin Esaslar

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin PYS Tebliği' nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.

Alım Satım Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Fon birim pay değeri, her ayın son iş günü olmak üzere senede on iki (12) kez hesaplanır ve ertesi iş günü KAP' ta ve Kurucu'nun İnternet sitesinde ilan edilir. Ancak ara dönemlerde yatırımcıların fon katılma payı almalarının Fon yararına olacağı durumlarda, Kurucu' nun yönetim kurulunun alacağı karar ile fon fiyatı hesaplaması yapılarak, her ayın son iş günü dışında da fon katılma payı satışının gerçekleştirilmesi mümkündür. Katılma paylarının Borsa'da ilk işlem görmesi durumunda pay fiyatının Borsadaki fiyat adımlarına uygun hale gelmesini temin etmek amacı ile tedavüldeki paylar borsada işlem görmeye başlamadan önce birleştirilerek pay sayısı binde bir nispetinde azaltılır ve her fon birim pay değeri de binin katı şeklinde hesaplanır. Böylelikle her bir katılma payı sahibinin sahip olduğu pay sayısı bu işlemten sonra binde bire düşer ancak pay fiyatı da bin katına çıktığından sahip olunan toplam pay değeri değişmez. Fon pay sayısında ve birim pay değerinde yapılan bu değişiklikler fon paylarını borsada işlem görmesinden önce fon pay sahiplerine en uygun haberleşme aracı ile bildirilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TMS’ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 30 Aralık 2013 tarih ve 28867 mükerrer sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.2 No’lu “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ” (“Tebliğ”) çerçevesinde SPK tarafından belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) “tamamı SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı” uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Fon, finansal tablolarını Kamu Gözetim Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği” (II-14.2) yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği’ne uygun olarak hazırlamaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esası baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

Ölçüm Esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal yatırımlar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Fon’un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu’nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 14 Ağustos 2025 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir.

İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

Fon’un finansal tabloları geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. Fon’un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

KGK, 21.11.2023 tarihli duyurusunda; “Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının “Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerekmektedir. Kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşlar TMS 29 ya da BOBİ FRS’deki hükümlerin uygulanmasına yönelik olarak yukarıdaki öngörülenden farklı geçiş tarihleri belirleyebilirler. demıştır. Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı’nın 28.12.2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ile “Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan Kurulumuz finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31.12.2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.” denilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı’nın 07/03/2024 tarih ve 14/382 sayılı kararı uyarınca yatırım fonlarının TMS/TFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamasına karar verilmiştir. Bu nedenle Fon finansal tablolarında TMS 29 ilkeleri uygulanmamıştır.

Yeni Standartlar, Değişiklikler ve Yorumlar

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

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

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024’te KGK, TMS 21’e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Söz konusu değişikliğin Fon’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Fon söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni Standartlar, Değişiklikler ve Yorumlar (Devamı)

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. Ayrıca, KGK tarafından Aralık 2021’de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler “sınıflandırmanın örtüştürülmesi”ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

KGK tarafından yapılan duyuruyla aşağıdaki işletmeler açısından Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir:

- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketler.

Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025’te, TMS 1’in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18’in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu standardın Fon’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni Standartlar, Değişiklikler ve Yorumlar (Devamı)

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

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

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Mayıs 2024’te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7’ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin “teslim tarihi”nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7’ye ilave açıklamalar eklenmiştir.

Söz konusu değişikliğin Fon’ un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik **UMSK tarafından, Temmuz 2024’te “UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler / 11. Değişik”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:**

- UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması –

UFRS’leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, UFRS 1’de yer alan ifadeler ile UFRS 9’daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar –

Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: UFRS 7’de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve UFRS 13’e referans eklenmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni Standartlar, Değişiklikler ve Yorumlar (Devamı)

- UFRS 9 Finansal Araçlar –

Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının UFRS 9’daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UFRS 9’da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, “işlem fiyatı”na yapılan referansın kaldırılması amacıyla UFRS 9’da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Fiili vekilin” belirlenmesi:

UFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

- UMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi:

Daha önceki değişikliklerle “maliyet yöntemi” ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir. Fon finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler

UMSK, Aralık 2024’te “Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler” değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7’ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, “kendi için kullanım” istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

UFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS’lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19’u yayımlamıştır.

Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19’u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS’lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS’lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19’u uygulamayı seçebilecektir. Söz konusu Standart Fon için geçerli değildir.

2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.3. 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 dönem içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve Borsa Para Piyasasından alacaklardan oluşmaktadır. Vadeli İşlemler ve Opsiyon Piyasası (“VİOP”) işlemleri için teminat olarak verilen ve bilanço tarihi itibarıyla açık bulunan işlemlerin değerlemesi sonucu hesaplanan tutarlar teminata verilen nakit ve nakit benzerleri hesabında muhasebeleştirilmektedir.

Repo ve Ters Repo Alacakları

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

Finansal Varlıklar

Fon, menkul kıymetlerini “gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirmektedir. Finansal varlıkların sınıflandırılması Fon yönetimi tarafından satın alma amaçları dikkate alınarak, elde edildikleri tarihlerde kararlaştırılmaktadır.

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

Kayıtlara ilk alındıktan sonra gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların makul değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan kar veya zarar gelir tablosunda “Finansal varlık ve yükümlülüklere ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar” hesabına dahil edilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıkları elde tutarken kazanılan faizler, faiz geliri olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Temettü gelirleri ise ayrı olarak, temettü gelirleri şeklinde finansal tablolarda gösterilmektedir.

Krediler ve alacaklar

Krediler ve alacaklar, borçluya para, mal veya hizmet sağlama yoluyla yaratılan sabit veya belirlenebilir nitelikte ödemelere sahip olan ve aktif bir piyasada işlem görmeyen finansal varlıklardır. Krediler ve alacakların ilk kayıtları elde etme maliyetleri dahil olmak üzere gerçeğe uygun değerleri ile yapılmakta ve müteakiben iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri ile değerlendirilmektedir. Bankalardaki mevduat, nakit teminatları, ters repo alacakları, takas alacakları ve diğer alacaklar, Fon tarafından bu kategoride sınıflandırılan finansal varlıklardır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal varlıklara ilişkin gerçekleşen değer artışları/azalışları

Fon menkul kıymetlerinin her gün itibarıyla uygulanan değerleme ilkelerine göre değerlendirilmesi sonucunda ortaya çıkan değerleme farkları, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan “Finansal Varlık ve Yükümlülükler İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar” hesabında muhasebeleşmektedir. Bu suretle, değerleme farkları ancak ilgili menkul kıymetin elden çıkarılarak gerçekleşmesi halinde “Finansal Varlık ve Yükümlülükler İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar” hesabına yansıtılmaktadır. Tüm yatırım amaçlı menkul kıymetler işlem tarihlerinde finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Takas Alacakları ve Borçları

“Takas alacakları” kalemi altında Fon’un bilanço tarihinden önceki iki iş gününde sattığı menkul kıymetlerden kaynaklanan alacaklar bulunmaktadır. “Takas borçları” kalemi altında Fon’un bilanço tarihinden önceki iki iş gününde aldığı menkul kıymetlerden kaynaklanan borçlar bulunmaktadır.

Finansal Yükümlülükler ve Diğer Finansal Yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer finansal yükümlülükler, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle ve sonraki dönemlerde etkin etkin faiz yönetimi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelleriyle muhasebeleştirilmektedir.

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı para cinsinden olan işlemler, işlemin yapıldığı tarihte geçerli olan kurdan; yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve borçlar ise, dönem sonu Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası döviz alış kurundan Türk Lirasına çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan kalemlerin çevrimi sonucunda ortaya çıkan gelir ve giderler, ilgili yılın kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda finansal varlık ve yükümlülükler ile ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar ve finansal varlık ve yükümlülükler ile ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarara dahil edilmiştir.

Katılma payları

Katılma payları pay sahiplerinin opsiyonuna bağlı olarak paraya çevrilebilir olup, finansal yükümlülük olarak değerlendirilmektedir.

Katılma payları Fon’un net varlık değeri üzerinden günlük olarak belirlenen fiyatlardan pay sahipleri tarafından alınıp satılabilir. Katılma payının fiyatı fon net varlık/ toplam değerinin, değerlendirme gününde tedavülde olan pay sayısına bölünerek belirlenmektedir.

İlişkili Taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda Fon ve Kurucunun sermayesinde pay sahibi olan gerçek ve tüzel kişi ortaklar, ortaklardan doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Fon, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Vergi Karşılığı

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu’nun (“GVK”) Geçici 67. maddesinde 7 Temmuz 2006 tarihinde 5527 sayılı yasa ile yapılan değişiklik ve bu değişiklik çerçevesinde yayınlanan 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan karar ile Sermaye Piyasası Kanunu’na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları ile konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) ile menkul kıymetler yatırım ortalıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı değişiklik tarihinden 1 Ekim 2006 tarihine kadar %10, 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları

Değerleme her iş günü itibarıyla yapılır. Portföydeki menkul kıymetlerin değerlemesinde, aşağıda belirtilen esaslar kullanılır:

- (a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
- (b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - i) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlendirilmesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - ii) 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.
 - iii) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
 - iv) Vadeli mevduat, bileşik kar payı oranı kullanılarak tahakkuk eden kar payının anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
 - iv) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - v) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - v) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtacak şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - vi) (i) ilâ (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
 - vii) (vii) ve (viii) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

(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.

- 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.

Bir payın alışı ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

Ücret ve komisyonlar genel olarak tahsil edildikleri veya ödendikleri tarihte gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Bununla birlikte, fon yönetim ücreti ve denetim ücreti tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Kar payı gelir ve gideri

Kar payı gelir ve giderleri ilgili dönemdeki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Kar payı geliri sabit veya değişken getirili yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri ve iskontolu devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini kapsar.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Uygulanan Değerleme İlkeleri

Fon’un diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, Fon’un yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.

Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları

Fon, finansal tablolarının işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlamıştır. Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Fon portföyündeki varlıkların değerlendirme ilkeleri 2 no’lu dipnotta açıklanmıştır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon’un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merci tarafından finansal performansları ayrı takip edilen bölümleri bulunmadığından faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Fon’un kurucusu ve yöneticisi Türkiye’de kurulmuş olan Tera Portföy Yönetimi Anonim Şirketi’dir. Fon ile diğer ilişkili taraflar arasındaki bakiye ve işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

a) İlişkili taraflarla olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	30.06.2025	31.12.2024
İlişkili tarafa borçlar		
Tera Portföy Yönetimi A.Ş. (fon yönetim ücreti)	4.430.021	2.491.316
Toplam	4.430.021	2.491.316

b) İlişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

	01.01 30.06.2025	01.01 31.12.2024
İlişkili taraf ile yapılan işlemler		
Tera Portföy Yönetimi A.Ş. (fon yönetim ücreti)	(1.938.706)	(1.382.723)
Toplam	(1.938.706)	(1.382.723)

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri	30.06.2025	31.12.2024
Vadesiz Mevduat	92.148	625.802
Toplam	92.148	625.802

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Fon’un teminata verilen nakit ve nakit benzerleri bulunmamaktadır.

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Haziran 2025			
	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar			
Katılma Payları	123.496.961	125.995.791	125.995.791
Bağlı Ortaklık	5.976.305	54.578.121	54.578.121
Yatırım Fonu	2.070.571	2.454.053	2.454.053
Kira Sertifikaları	400.000	448.530	448.530
Toplam	131.943.837	183.476.495	183.476.495

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

31 Aralık 2024			
	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar			
Katılma Payları	2.999.999	6.853.778	6.853.778
Bağlı Ortaklık	5.976.305	54.578.121	54.578.121
Yatırım Fonu	258.137	260.974	260.974
Kira Sertifikaları	1.900.000	2.098.078	2.098.078
Toplam	11.134.441	63.790.951	63.790.951

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Maliyet Değeri	30.06.2025 Gerçeğe Uygun Değer	Maliyet Değeri	31.12.2024 Gerçeğe Uygun Değer
Gayrimenkuller	429.975.812	787.450.000	321.359.479	595.375.000
Toplam	429.975.812	787.450.000	321.359.479	595.375.000

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı	595.375.000	121.040.000
Alımlar	108.616.333	277.505.085
Satımlar	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı	83.458.667	196.829.915
Dönem Sonu	787.450.000	595.375.000

8. DİĞER BORÇLAR VE ALACAKLAR

Borçlar	30.06.2025	31.12.2024
Vergi Borçları	509	509
Fon Yönetim Borçları	4.430.021	2.491.316
Saklama Borçları	203.156	70.514
Döviz Değerleme	(263.390)	(264.641)
Komisyon ve İşlem Borçları	43.251	33.117
Diğer Borçlar	311.880	311.880
Toplam	4.725.427	2.642.695

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

8. DİĞER BORÇLAR VE ALACAKLAR (Devamı)

Alacaklar	30.06.2025	31.12.2024
Takas Alacakları	10.160.854	
Diğer Alacaklar	846.523	5.197.928
Toplam	11.007.377	5.197.928

9. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak 30 Haziran 2025	1 Ocak 30 Haziran 2024
Yönetim Ücretleri	(1.938.706)	(710.561)
Saklama Ücretleri	(450.768)	(174.835)
Kurul Ücretleri	(79.572)	(19.662)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	(654.225)	(19.755)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(6.772.674)	(205.905)
Toplam	(9.895.945)	(1.130.718)

10. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/(AZALIŞ)

Birim pay değeri	1 Ocak 30 Haziran 2025	1 Ocak 30 Haziran 2024
Fon toplam değeri (TL)	890.030.954	224.467.541
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	134.650,474	49.456
Birim pay değeri (TL)	6.609,935545	4.538,688738

Katılma belgeleri hareketleri	30.06.2025 Adet	30.06.2024 Adet
Açılış	106.002	42.201
Satışlar	28.648	7.255
Geri alışırlar	-	-
Dönem sonu	134.650	49.456

	30.06.2025	31.12.2024
Finansal durum tablosundaki toplam değeri/net varlık değeri	890.030.954	662.346.987
Fiyat raporundaki toplam değeri/net varlık değeri	890.030.954	662.346.987
Fark	-	-

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

11. HASILAT

Esas faaliyet gelirleri	1 Ocak 30 Haziran 2025	1 Ocak 30 Haziran 2024
Finansal Varlık ve Yük. İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	82.469.847	25.335.577
Finansal Varlık ve Yük. İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	11.347.776	-
Faiz Gelirleri	342.529	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.071.723	-
Toplam	96.231.875	25.335.577

12. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Faktörleri

Fon, faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer kar payı oranı riski, nakit akımı kar payı oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Fon’un risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin, Fon finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Yoğunlaşma riski

Fon içtüzüğünde belirlenen yöntemler uygulanmış olup, söz konusu yatırım stratejisi de dahil olmak üzere, fona alınacak menkul kıymetlerin fon portföyüne oranı işlemleri mevzuata, iç tüzük ve ihraç belgesinde belirlenen sınırlamalara uygunluk arz etmektedir.

Kredi Riski

Yatırım yapılan finansal varlıklar için, karşı tarafın anlaşma yükümlülüklerini yerine getirememesinden kaynaklanan bir risk mevcuttur. Bu risk, derecelendirmeler veya belli bir kuruma yatırım yapılan finansal varlıkların sınırlandırılmasıyla yönetilmektedir. Fon’un kredi riski, ağırlıklı olarak faaliyetlerini yürüttüğü Türkiye’dedir.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	30 Haziran 2025							
	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri			
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Varlıklar	Banka Mevduat	BPP Alacak	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi it. maruz kalınan azami kredi riski				11.007.377	970.926.495	92.148		
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri				11.007.377	970.926.495	92.148		

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

12. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi Riski (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

31 Aralık 2024							
Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri			
Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Varlıklar	Banka Mevduat	BPP Alacak	Diğer
İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi it. maruz kalınan azami kredi riski				5.197.928	63.790.952	625.802	
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri				5.197.928	63.790.952	625.802	

Kar payı oranı riski

Piyasa kar payı oranlarındaki değişmelerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Fon’un faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Fon’un kar payı oranı riskine duyarlılığı aktif ve pasif hesapların vadelerindeki uyumsuzluğu ile ilgilidir. Bu risk kar payı oranı değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir. Fon’un ilgili finansal durum tablosu tarihi itibarıyla finansal araçları girişim sermayesi yatırımları ile kira sertifikalarından oluşmaktadır. Yatırım Fonları kar payı oranına duyarlı finansal araçların dağılımı aşağıda sunulmuştur.

Kar payı oranı tablosu

Finansal araçlar	30.06.2025	31.12.2024
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	970.926.495	63.790.952

Likidite Riski

Likidite riski, Fon’un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Fon Yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Aşağıdaki tablo, Fon’un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir.

12. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite Riski (Devamı)

Aşağıdaki tablolar, Fon’un yükümlülükleri iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır.

30 Haziran 2025	Defter Değeri	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Diğer borçlar	4.725.427	4.725.427	4.725.427			

31 Aralık 2024	Defter Değeri	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Diğer borçlar	2.642.695	2.642.695	2.642.695			

Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ve yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin dengelenmesi ile yönetilmektedir.

Fon’un 30 Haziran 2025 itibarıyla yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıkları ve parasal ve parasal olmayan yükümlülükleri bulunmamaktadır. Dolayısıyla, Fon’un kur riskine duyarlılığı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Yoktur.)

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 araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek, yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Fon’un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

12. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur riski yönetimi (Devamı)

Finansal Varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek kayıtlı değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir. Borçlanma senetlerinin ve hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

Finansal Yükümlülükler

Takas borçları, yönetim ücreti borçları ve diğer borçlar da dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinden önemli ölçüde farklılık göstermeyeceği varsayılmıştır.

Gerçeğe uygun değer ile gösterilen finansal varlıkların değerlendirme yöntemleri:

30 Haziran 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal varlıklar				
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar				
Alım-Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	5.356.874			5.356.874
Gayrimenkul Yatırımları		787.450.000		787.450.000
Bağlı Ortaklıklar		54.578.121		54.578.121
Kira Sertifikası		448.530		448.530
Yatırım Fonu		2.454.053		2.454.053
Katılım Hesabı		120.638.917		120.638.917
Toplam	5.356.874	965.569.621		970.926.495

31 Aralık 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal varlıklar				
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar				
Alım-Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	6.853.778			6.853.778
Gayrimenkul Yatırımları		595.375.000		595.375.000
Kira Sertifikaları		2.098.078		2.098.078
Bağlı Ortaklıklar		54.578.121		54.578.121
Yatırım Fonu		260.974		260.974
Toplam	6.853.778	652.312.173		659.165.951

12. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur riski yönetimi (Devamı)

Finansal Yükümlülükler (Devamı)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir

13. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRA ORTAYA ÇIKAN HUSUSLAR

İlgili tüm değişiklikleri içeren fona ait güncel içtüzük ve ihraç belgesi Şirket internet sitesi ve KAP'ta yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

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

Fon' un Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar

Fon'un yatırım stratejisi, uluslararası katılım finans ilkelerine uygun faaliyetlerin gerçekleştirildiği, getiri potansiyeli yüksek görülen gayrimenkullere, tamamlanmış veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bulunan bağlı ortaklıktan, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projelere ve/veya bu projelere dayalı haklara ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen icazet belgesine bağlanmış sermaye piyasası araçlarına, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamına devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklık paylarıyla, icazet belgesine bağlanmış gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına yatırım yaparak alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacına dayanmaktadır. Fon bu amacı gerçekleştirmek üzere arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen benzeri gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar da fon portföyüne alınabilir.

14. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR (Devamı)

Fon’ un Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar (Devamı)

Fon, alım satım karı ve kira getirisi elde etme amacını sağlamak üzere yukarıda sayılan gayrimenkulleri satın alabilecek olsa da öncelikli olarak inşaatı tamamlanmış ancak satış süreci tamamlanmamış konut ve ofis projelerinden iskonto ile toplu alımlar yapmayı hedeflemektedir. Yapılacak bu yatırımlar tercihen kiralama yapılmadan belirli bir program çerçevesinde satışa sunulacaktır. Ancak gelişen piyasa koşullarına göre kiralama kararı verilebilecek, bu durumda gayrimenkullerin satışları kiracı ile beraber ya da kira sözleşme süresini takiben gerçekleştirilecektir.

Fon portföyüne uluslararası katılım finans ilkelerine uygun gayrimenkul yatırımları ve faize dayalı olmayan para ve sermaye piyasası araçları ile yatırım fonu katılma payları dahil edilecektir.

Fon' un ve yatırımlarının uluslararası katılım finans ilkelerine uygunluğa ilişkin icazet belgesi alınır. icazet belgesi alınacak kurumlar ve/veya kişiler Kurucu' nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Alınan icazet belgesi Kamuyu Aydınlatma Platformu' nda (KAP) ve Kurucu'nun resmi İnternet sitesinde yayımlanmaktadır.

**TERA PORTFÖY YÖNETİMİ
ANONİM ŞİRKETİ
KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 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 RAPORU**

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA KATILIM 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

Tera Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Konut Alfa Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 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)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Tera Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Konut Alfa Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve Tera Portföy Yönetimi A.Ş.'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka bir maksatla kullanılması mümkün değildir.

İstanbul, 14 Ağustos 2025

ULUSAL BAĞIMSIZ DENETİM
VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Registered Firm of US PCAOB "Public Company Accounting Oversight Board"
Member of Russell Bedford International – a global network of independent professional services firms

U. Taylan AYDEMİR, YMM
Sorumlu Denetçi



TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

UKA-TERA PY A.Ş. KONUT ALFA KATILIM GYF 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

FON TOPLAM DEĞER TABLOSU

	TUTAR (TL)	GRUP %	FTD %	FON TOPLAM DEĞERİ	890.030.954,29
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	981.087.349,17		110,23	Toplam Pay Sayısı	500.000,000
1) Gayrimenkul Yatırımları	857.545.849,23		96,35	Dolaşımdaki Pay	134.650,474
a) Gayrimenkuller	787.450.000,00	91,83	88,47	Kurucunun Elindeki Pay	365.349,526
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	10.160.854,10	1,18	1,14	Sayısı	
i) Satış Vaadi	0,00			Dolaşımdaki Pay Oranı	% 26,93
ii) Net KDV	10.160.854,10			BİRİM PAY DEĞERİ	6.609,935545
Alacağı					
iii) İpotek	0,00			Günlük Vergi	
c) GYF Katılma Payları	5.356.874,13	0,62	0,60	Günlük Yönetim Ücreti	12.802,45
ç) GYO Sermaye Piyasası	0,00	0,00	0,00	Bir Gün Önceki Fiyat	6.609,015029
d) Diğer	54.578.121,00	6,36	6,13	Bir Gün Önceki Vergi	0,00
2) Para ve Sermaye Piyasası	123.541.499,94		13,88		
B. HAZİR DEĞERLER	92.147,89		0,01	Getiri (%)	0,013930
a) Kasa	0,00	0,00	0,00		
b) Bankalar	92.147,89	100,00	0,01		
c) Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00	0,00		
C. ALACAKLAR	846.522,70		0,10		
b) Diğer Alacaklar	846.522,70		0,10		
i) Diğer Alacaklar	846.522,70		0,10		
Ç. DİĞER VARLIKLAR					
D. BORÇLAR	-91.995.065,47		-10,34		
b) Yönetim Ücreti	-4.430.021,38	4,82	-0,50		
c) Ödenecek Vergi	0,00	0,00	0,00		
ç) İhtiyatlar	0,00	0,00	0,00		
d) Diğer Borçlar	-250.903,81	95,18	-0,03		
i) Diğer Borçlar	-250.903,81		-0,03		
ii) Denetim	0,00		0,00		
Reeskontu					
e) Kayda Alma Ücreti	-44.501,55	0,05	-0,01		
f) Krediler	-87.269.638,73	94,86	-9,81		

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİYAT RAPORU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

UKA-TERA PY A.Ş. KONUT ALFA KATILIM GYF 30 Haziran 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)	TOPLAM (FTD GÖRE)
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI								
A.1.GAYRİMENKULLER								
ANKARA, GÜDÜL, ÇAĞA MAH., 877 ADA 263 PARSEL	21.06.2023	350.000,00	27.12.2024	585.000,00	585.000,00	0,07	0,06	0,07
ANKARA, GÜDÜL, ÇAĞA MAH., 878 ADA 4 PARSEL	21.06.2023	260.000,00	27.12.2024	435.000,00	435.000,00	0,05	0,04	0,05
ANKARA, GÜDÜL, ÇAĞA MAH., 891 ADA 143 PARSEL	21.06.2023	825.000,00	27.12.2024	1.665.000,00	1.665.000,00	0,20	0,17	0,19
ANKARA, GÜDÜL, ÇAĞA MAH., 900 ADA 12 PARSEL	21.06.2023	430.000,00	27.12.2024	720.000,00	720.000,00	0,08	0,07	0,08
ANKARA, GÜDÜL, GÜNEYCE MAH., 115 ADA 95 PARSEL	21.06.2023	3.925.000,00	27.12.2024	6.185.000,00	6.185.000,00	0,73	0,64	0,69
Çesme-Ildir Mahallesi 123 Ada 44 Nolu Parsel	29.06.2021	7.160.000,00	27.12.2024	62.535.000,00	62.535.000,00	7,38	6,44	7,03
Izmir_Balçova 198 Ada 1189 Parsel	31.12.2021	12.784.853,00	27.12.2024	38.415.000,00	38.415.000,00	4,53	3,96	4,32
Izmir_Balçova 198 Ada 1190 Parsel	31.12.2021	9.349.934,00	27.12.2024	28.070.000,00	28.070.000,00	3,31	2,89	3,15
Izmir_Balçova 198 Ada 882 Parsel	31.12.2021	8.769.607,00	27.12.2024	26.685.000,00	26.685.000,00	3,15	2,75	3,00
İSTANBUL,SARIYER, M.AYAZAĞA MAH.1 ADA 80 PARSEL	07.03.2025	33.762.500,00	07.03.2025	34.825.000,00	34.825.000,00	4,11	3,59	3,91
İstanbul,Sarıyer,M.Ayazağa Mah. 1 Ada 80 Parsel Bağımsız Bölüm No 33	15.11.2024	30.100.000,00	15.11.2024	33.605.000,00	33.605.000,00	3,97	3,46	3,78
İstanbul,Sarıyer,M.Ayazağa Mah. 1 Ada 80 Parsel Bağımsız Bölüm No 34	15.11.2024	30.100.000,00	15.11.2024	33.605.000,00	33.605.000,00	3,97	3,46	3,78
İSTANBUL KADIKÖY MERDİVENKÖY 3402 ADA 3 PARSEL	15.04.2025	27.083.333,00	15.04.2025	42.025.000,00	42.025.000,00	4,96	4,33	4,72
İSTANBUL SARIYER M.AYAZAĞA 1 ADA 80 PARSEL	28.05.2025	30.770.500,00	28.05.2025	38.240.000,00	38.240.000,00	4,51	3,94	4,30
İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE 405 ADA 110 PARSEL	27.12.2024	28.305.084,75	26.05.2025	215.265.000,00	215.265.000,00	25,41	22,16	24,19
İstanbul Tuzla Aydınli Mah. Ada 102 Parsel 1	04.06.2024	25.000.000,00	27.12.2024	42.780.000,00	42.780.000,00	5,05	4,41	4,81
İZMİR BALÇOVA İNCİRALTI YANIKLIK 2286 ADA 2 PARSEL	30.12.2024	144.000.000,00	20.12.2024	144.430.000,00	144.430.000,00	17,04	14,88	16,23
İZMİR ÇEŞME DALYAN 7064 ADA 1 PARSEL	06.02.2025	17.000.000,00	06.02.2025	17.110.000,00	17.110.000,00	2,02	1,76	1,92
Izmir Çeşme Dalyan 7294 Ada 1 Parsel	30.12.2024	20.000.000,00	30.12.2024	20.270.000,00	20.270.000,00	2,39	2,09	2,28
GRUP TOPLAMI		429.975.811,75			787.450.000,00	92,93	81,10	88,50
A.3.AKTİF %75 GM YOGUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK								
Dilim Gaymenkul Geliştirme ve Sanayi Ticaret A.Ş	31.12.2021	5.976.305,00	27.12.2024	54.578.121,00	54.578.121,00	6,44	5,62	6,13
GRUP TOPLAMI		5.976.305,00			54.578.121,00	6,44	5,62	6,13
A.5.GYF KATILMA PAYLARI								
KUE	28.12.2022	2.999.999,09		2,32	5.356.874,13	0,63	0,55	0,60

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİYAT RAPORU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

GRUP TOPLAMI									2.999.999,09							5.356.874,13			0,63	0,55	0,60
GRUP TOPLAMI									438.952.115,84							847.384.995,13			100,00	87,27	95,23
YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALIŞ FİYATI	SATIN ALIŞ TARİHİ	İÇ İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT TUTARI	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)			
KATILIM HESABI																					
KATILIM HESABI																					
VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.	TL		01/07/25		43,00		120.496.961,85		30/06/25				120.638.917,17	43,000000	120.638.917,17	100,00	12,43	13,55			
GRUP TOPLAMI							120.496.961,85								120.638.917,17	100,00	12,43	13,55			
DİĞER																					
Y.Fonu Türk																					
TRU	TL	TERA Portföy A.Ş					2.070.571,00	1,020088	30/01/25					1,185206	2.454.053,17	100,00	0,25	0,28			
GRUP TOPLAMI							2.070.571,00								2.454.053,17	100,00	0,25	0,28			
KİRA SERTİFİKALARI																					
Özel Sektör Kira Sertifikaları																					
TRDDGERE2514	TL	DEĞER VARLIK KİRALAMA A.Ş.	16/10/25		0,00		400.000,00	112,846600	05/12/24	52,238729		794098659431095308		112,132401	448.529,60	100,00	0,05	0,05			
GRUP TOPLAMI							400.000,00								448.529,60	100,00	0,05	0,05			
GRUP TOPLAMI							400.000,00								448.529,60	100,00	0,05	0,05			
FON PORTFÖY DEĞERİ															970.926.495,07		100,00				