



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

[TPKGY] - TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU BYF, Fon Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Tera Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu 30.06.2025 finansal raporu ekte bilgilerinize sunulur. Saygılarımızla.



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

Bağımsız Denetim Kuruluşu	ULUSAL BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

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

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	92.148	625.802
Takas Alacakları		10.160.854	
Diğer Alacaklar	8	846.523	5.197.928
Finansal Varlıklar	6	183.476.495	63.790.952
Diğer Varlıklar	7	787.450.000	595.375.000
TOPLAM VARLIKLAR		982.026.020	664.989.682
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Krediler		87.269.639	
Diğer Borçlar	8	4.725.427	2.642.695
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ)		91.995.066	2.642.695
TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ)		890.030.954	662.346.987

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2024 - 30.06.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Faiz Gelirleri	11	342.529			
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/ Zarar	11	11.347.776			
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	11	82.469.847	25.335.577		
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	2.071.723			
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		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 FAALİYET GİDERLERİ (-)		-9.895.945	-1.130.718		
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		86.335.930	24.204.859		
FİNANSMAN GİDERLERİ (-)		-41.627.840			
NET DÖNEM KARI (ZARARI)		44.708.090	24.204.859		
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ)		44.708.090	24.204.859		

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-270.779.170	-30.870.666
Net Dönem Karı (Zararı)		44.708.090	24.204.859
NET DÖNEM KARI (ZARARI) MUTABAKATI İLE İLGİLİ DÜZELTMELER		-82.812.376	-25.335.577
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	-342.529	
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	12	-82.469.847	-25.335.577
İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER		-233.017.413	-29.749.694
Alacaklardaki (Artış) Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	-5.809.449	
Borçlardaki Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler	5	2.082.732	751.630
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler	19	-229.290.696	-30.501.324
FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR		-271.121.699	-30.880.412
Alınan Faiz	12	342.529	
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			9.746
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		270.245.516	30.918.832
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10	182.975.877	30.918.832
Alınan Krediler		87.269.639	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-533.654	48.166
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-533.654	48.166
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		625.802	24.193
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		92.148	72.359

Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu			
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
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)		890.030.954	224.467.541