



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# [RBT] - ALBARAKA PORTFÖY KİRA SERTİFİKALARI KATILIM FONU

## BYF, Fon Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 4. 3 Aylık Bildirim

### Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31.12.2025 DÖNEMİ FİNANSAL TABLOLAR



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

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Bağımsız Denetim Kuruluşu | REPORT BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş. |
| Denetim Türü              | Sürekli                      |
| Denetim Sonucu            | Olumlu                       |

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Kurulu'na

#### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### 1) Görüş

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

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

##### 2) Görüşün Dayanağı

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

ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### **3) Kilit Denetim Konuları**

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

### **4) Kurucunun Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu**

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

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

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

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

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir denetim sonucunda verilen makul güvence, yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan

önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

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

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

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

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

Ø Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimce işletmenin sürekliliği esasını kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.

Ø Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara 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 aşacağıının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

## **B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

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

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

**Report Bağımsız Denetim Anonim Şirketi**

**Cüneyt MORGÜL, YMM**

**Sorumlu Denetçi**

26 Şubat 2026

İstanbul, Türkiye



## Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi       | TL                |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

|                                                                       | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>31.12.2025 | Önceki Dönem<br>31.12.2024 |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>                               |                  |                          |                            |
| <b>VARLIKLAR</b>                                                      |                  |                          |                            |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                             | 5                | 771.269                  | 9.060.752                  |
| Finansal Varlıklar                                                    | 7                | 502.123.776              | 49.547.107                 |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                               |                  | <b>502.895.045</b>       | <b>58.607.859</b>          |
| <b>YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                  |                  |                          |                            |
| Diğer Borçlar                                                         |                  | 561.637                  | 86.895                     |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ)</b> |                  | <b>561.637</b>           | <b>86.895</b>              |
| <b>TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ)</b>                              |                  | <b>502.333.408</b>       | <b>58.520.964</b>          |

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi       | TL                |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

|                                                                     | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>01.01.2025 - 31.12.2025 | Önceki Dönem<br>01.01.2024 - 31.12.2024 |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>               |                  |                                       |                                         |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                         |                  |                                       |                                         |
| Faiz Gelirleri                                                      | 11               | 51.801.842                            | 8.722.024                               |
| Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar   | 11               | 10.958.293                            | 1.725.606                               |
| Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar | 11               | 18.118.031                            | 1.941.795                               |
| <b>ESAS FAALİYET GELİRLERİ</b>                                      |                  | <b>80.878.166</b>                     | <b>12.389.425</b>                       |
| Yönetim Ücretleri                                                   | 9                | -2.201.254                            | -312.795                                |
| Saklama Ücretleri                                                   | 9                | -150.001                              | -19.425                                 |
| Denetim Ücretleri                                                   | 9                | -50.839                               | -36.300                                 |
| Kurul Ücretleri                                                     | 9                | -113.534                              | -33.988                                 |
| Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri                                   | 9                | -37.766                               | -18.228                                 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler                                  | 9                | -72.357                               | -38.684                                 |
| <b>ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)</b>                                  |                  | <b>-2.625.751</b>                     | <b>-459.420</b>                         |
| <b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>                                  |                  | <b>78.252.415</b>                     | <b>11.930.005</b>                       |
| <b>NET DÖNEM KARI (ZARARI)</b>                                      |                  | <b>78.252.415</b>                     | <b>11.930.005</b>                       |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                                   |                  |                                       |                                         |
| <b>TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ)</b>           |                  | <b>78.252.415</b>                     | <b>11.930.005</b>                       |

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi       | TL                |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

|                                                                                                           | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>01.01.2025 - 31.12.2025 | Önceki Dönem<br>01.01.2024 - 31.12.2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>                                                                |                  |                                       |                                         |
| <b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                            |                  | <b>-373.839.917</b>                   | <b>-26.553.013</b>                      |
| Net Dönem Karı (Zararı)                                                                                   |                  | 78.252.415                            | 11.930.005                              |
| <b>NET DÖNEM KARI (ZARARI) MUTABAKATI İLE İLGİLİ DÜZELTMELER</b>                                          |                  | <b>-69.919.873</b>                    | <b>-10.663.819</b>                      |
| Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler                                                        | 11               | -51.801.842                           | -8.722.024                              |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler                                         | 11               | -18.118.031                           | -1.941.795                              |
| <b>İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER</b>                                                        |                  | <b>-433.983.896</b>                   | <b>-36.531.679</b>                      |
| Borçlardaki Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler                                                           | 6                | 474.742                               | 55.692                                  |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler                                | 7                | -434.458.638                          | -36.587.371                             |
| <b>FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR</b>                                                           |                  | <b>-425.651.354</b>                   | <b>-35.265.493</b>                      |
| Alınan Faiz                                                                                               | 11               | 51.811.437                            | 8.712.480                               |
| <b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                          |                  | <b>365.560.029</b>                    | <b>34.487.892</b>                       |
| Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit                                                              | 10               | 1.168.062.892                         | 152.832.318                             |
| Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit                                                                   | 10               | -802.502.863                          | -118.344.426                            |
| <b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b> |                  | <b>-8.279.888</b>                     | <b>7.934.879</b>                        |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>                                                  |                  | <b>-8.279.888</b>                     | <b>7.934.879</b>                        |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                               | <b>5</b>         | <b>9.050.387</b>                      | <b>1.115.508</b>                        |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                               | <b>5</b>         | <b>770.499</b>                        | <b>9.050.387</b>                        |

## Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi       | TL                |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

|                                                             | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>01.01.2025 - 31.12.2025 | Önceki Dönem<br>01.01.2024 - 31.12.2024 |
|-------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu              |                  |                                       |                                         |
| <b>TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)</b>         |                  | <b>58.520.964</b>                     | <b>12.103.067</b>                       |
| <b>Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)</b> | 10               | <b>78.252.415</b>                     | <b>11.930.005</b>                       |
| Katılma Payı İhraç Tutarı (+)                               | 10               | 1.168.062.892                         | 152.832.318                             |
| Katılma Payı İade Tutarı (-)                                | 10               | -802.502.863                          | -118.344.426                            |
| <b>TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)</b>        |                  | <b>502.333.408</b>                    | <b>58.520.964</b>                       |