



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# [YD5] - 24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. A1 GAYRİMENKUL YATIRIM FONU BYF, Fon Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 4. 3 Aylık Bildirim

### Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. A1 GYF 2025 - 2.DÖNEM FİNANSAL RAPOR  
31.12.2025



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

Bağımsız Denetim Kuruluşu	VARLIK GLOBAL BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu

#### Kurucu Yönetim Kurulu'na;

#### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### 1. Görüş

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2025 tarihli finansal d... tarihinde sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu... ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bu...

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap performansını ve nakit akışlarını, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümlerine Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

##### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, SPK düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuza ilişkin Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etığe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde edilen denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

##### 3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
<b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi</b> Fon, yatırım amaçlı gayrimenkullerini ilk muhasebeleştirme sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir.	Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilme... çalışmalarımız kapsamında uygulanan denetim pro... belirtilmiştir. -Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uz... metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. -Değerleme raporlarında yatırım amaçlı gayrimenkuller için değerlendirme uz... dipnotlarda açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. -Değer tespitinde kullanılan varsayımlar piyasa verileri ile kontrol edilmiştir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda muhasebeleştirilen gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından tespit edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Fon'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme çalışmasının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin açıklamalara Dipnot 2 ve Dipnot 6' da yer verilmiştir.

-Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir aralığında olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde gerçekleştirildiğimiz denetim çalışmaları sonucunda bulunmamıştır.

#### 4. Kurucu Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Kurucu yönetimi; finansal tabloların SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde sürekliliği açıklamaktan ve Fon'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin faaliyetlerini sürdürmekten sorumludur.

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

#### 5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tablolara Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek için bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. SPK düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen BDS'lere uygun olarak yürütülen denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edilmesini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara dayanarak ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

SPK düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetçi muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşı önlemler tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmekte; sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

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

- Kurucu Yönetim'i tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların doğruluğu değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olan önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında görüşümüzün önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkatli olarak yapılan açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetim kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve o sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsız olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önemi olan konular, yani kilit denetim konularını belirlemektediriz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisna hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

### **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Fon'un 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzenini kanun ile Fon esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Fon Kurucu'su olan 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Halil Akgün'dür.

İstanbul, 27 Mart 2026

Varlık Global Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

*(Member of INPACT International)*

Halil Akgün

Sorumlu Denetçi

## Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	74	88.177
Finansal Varlıklar	5-6	306.569.405	210.791.540
Teminata Verilen Finansal Varlıklar	7	3.402.358	16.556.915
Diğer Varlıklar	7	767.841	337.059
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>310.739.678</b>	<b>227.773.691</b>
<b>YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Diğer Borçlar	8-16	19.758.612	20.264.729
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ)</b>		<b>19.758.612</b>	<b>20.264.729</b>
<b>TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ)</b>		<b>290.981.066</b>	<b>207.508.962</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.12.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.12.2024
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>			
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	13	3.534.239	1.739.901
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	13	89.048.344	43.602.645
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	9.514.612	15.126.989
<b>ESAS FAALİYET GELİRLERİ</b>		<b>102.097.195</b>	<b>60.469.535</b>
Yönetim Ücretleri	10	-4.741.460	-3.516.441
Saklama Ücretleri	10	-788.224	-409.573
MKK Ücretleri	10	-9.197.366	0
Denetim Ücretleri	10	-40.000	-21.625
Danışmanlık Ücretleri	10	-349.267	-38.400
Kurul Ücretleri	10	-49.473	-34.943
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	10-16	-3.459.301	-4.973.350
<b>ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)</b>		<b>-18.625.091</b>	<b>-8.994.332</b>
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>83.472.104</b>	<b>51.475.203</b>
<b>NET DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>83.472.104</b>	<b>51.475.203</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
<b>TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>83.472.104</b>	<b>51.475.203</b>

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.12.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.12.2024
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-88.103</b>	<b>-326.573</b>
Net Dönem Karı (Zararı)		83.472.104	51.475.204
<b>NET DÖNEM KARI (ZARARI) MUTABAKATI İLE İLGİLİ DÜZELTMELER</b>		<b>-86.056.334</b>	<b>-40.271.555</b>
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	13	-89.048.344	-43.602.645
Kar (Zarar) Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler	16	2.992.010	3.331.090
<b>İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER</b>		<b>2.496.127</b>	<b>-11.530.222</b>
Alacaklardaki (Artış) Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	13.154.557	-1.834.251
Borçlardaki Artış (Azalış) İlgili Düzeltmeler	5	-3.498.127	-16.669.497
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İlgili Düzeltmeler		-7.160.303	6.973.526
<b>FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR</b>		<b>-88.103</b>	<b>-326.573</b>
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>0</b>	<b>413.775</b>
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	11	0	413.775
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>-88.103</b>	<b>87.202</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>-88.103</b>	<b>87.202</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>88.177</b>	<b>975</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>74</b>	<b>88.177</b>

## Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
<b>Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu</b>			
<b>TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)</b>		<b>207.508.962</b>	<b>155.619.983</b>
<b>Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)</b>		<b>83.472.104</b>	<b>51.475.203</b>
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)		0	413.776
<b>TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)</b>	11	<b>290.981.066</b>	<b>207.508.962</b>