

**AGESA HAYAT VE EMEKLİLİK A.Ş.
TAŞINMAZ VE İNŞAAT SEKTÖRÜ
DEĞİŞKEN EMEKLİLİK YATIRIM FONU**

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
YATIRIM PERFORMANSI KONUSUNDA
KAMUYA AÇIKLANAN BİLGİLERE
İLİŞKİN RAPOR**

AGESA HAYAT VE EMEKLİLİK A.Ş. TAŞINMAZ VE İNŞAAT SEKTÖRÜ DEĞİŞKEN EMEKLİLİK YATIRIM FONU

AgeSA Hayat ve Emeklilik A.Ş. Taşınmaz ve İnşaat Sektörü Değişken Emeklilik Yatırım Fonu'nun ("Fon") 1 Ocak – 31 Aralık 2025 dönemine ait ekteki performans sunuş raporunu Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.5 sayılı "Bireysel Portföylerin ve Kolektif Yatırım Kuruluşlarının Performans Sunumuna, Performansa Dayalı Ücretlendirilmesine ve Kolektif Yatırım Kuruluşlarını Notlandırma ve Sıralama Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"inde ("Tebliğ") yer alan performans sunuş standartlarına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde incelemiş bulunuyoruz.

İncelememiz sadece yukarıda belirtilen döneme ait performans sunuşunu kapsamaktadır. Bunun dışında kalan dönemler için inceleme yapılmamış ve görüş oluşturulmamıştır.

Görüşümüze göre Fon'un 1 Ocak – 31 Aralık 2025 dönemine ait performans sunuş raporu AgeSA Hayat ve Emeklilik A.Ş. Taşınmaz ve İnşaat Sektörü Değişken Emeklilik Yatırım Fonu'nun performansını ilgili Tebliğ'de belirtilen performans sunuş standartlarına ilişkin düzenlemelere uygun olarak doğru biçimde yansıtmaktadır.

Diğer Husus

Fon'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kamuya açıklanmak üzere ayrıca hazırlanacak yıllık finansal tabloları üzerindeki bağımsız denetim çalışmalarımız henüz tamamlanmamış olup; söz konusu finansal tablolara ilişkin bağımsız denetim çalışmalarımızın tamamlanmasını müteakiben ilgili bağımsız denetim raporumuz ayrıca tanzim edilecektir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Özlem Gören Güçdemir , SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Ocak 2026

Deloitte; İngiltere mevzuatına göre kurulmuş olan Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") şirketini, üye firma ağındaki şirketlerden ve ilişkili tüzel kişiliklerden bir veya birden fazlasını ifade etmektedir. DTTL ve üye firmalarının her biri ayrı ve bağımsız birer tüzel kişiliktir. DTTL ("Deloitte Global" olarak da anılmaktadır) müşterilere hizmet sunmamaktadır. Global üye firma ağımla ilgili daha fazla bilgi almak için www.deloitte.com/about adresini ziyaret ediniz.

© 2026. Daha fazla bilgi için Deloitte Türkiye (Deloitte Touche Tohmatsu Limited üye şirketi) ile iletişime geçiniz.

AgeSa Hayat ve Emeklilik A.Ş. Taşınmaz ve İnşaat Sektörü Değişken Emeklilik Yatırım Fonu'NA AİT PERFORMANS SUNUM RAPORU**A. TANITICI BİLGİLER**

PORTFÖYE BAKIŞ
Halka Arz Tarihi : 14.04.2025

YATIRIM VE YÖNETİME İLİŞKİN BİLGİLER

31.12.2025 tarihi itibarıyla	
Fon Toplam Değeri	202.058.210
Birim Pay Değeri (TRL)	0,013035
Yatırımcı Sayısı	4.744
Tedavül Oranı (%)	1,55%
Portföy Dağılımı	
Ortaklık Payları	45,55%
- Gayrimenkul Yatırım Ort.	35,52%
- İnşaat, Taahhüt	8,86%
- Elektrik	1,04%
- Dayanıklı Tüketim	0,13%
Yabancı Ortaklık Payları	42,90%
- Real Estate Investment Trusts (Reits)	16,38%
- Homebuilding	11,32%
- Diğer	4,79%
- Building Products & Equipment	2,77%
- Real Estate - Services	2,53%
- Engineering & Construction	1,85%
- Utilities - Renewable	1,54%
- Specialty Chemicals	0,94%
- Professional Services	0,52%
- Home Products Stores	0,25%
Yatırım Fonu Katılma Payları	9,26%
Ters Repo	1,53%
Vadeli Mevduat	0,77%
Toplam	100,00%

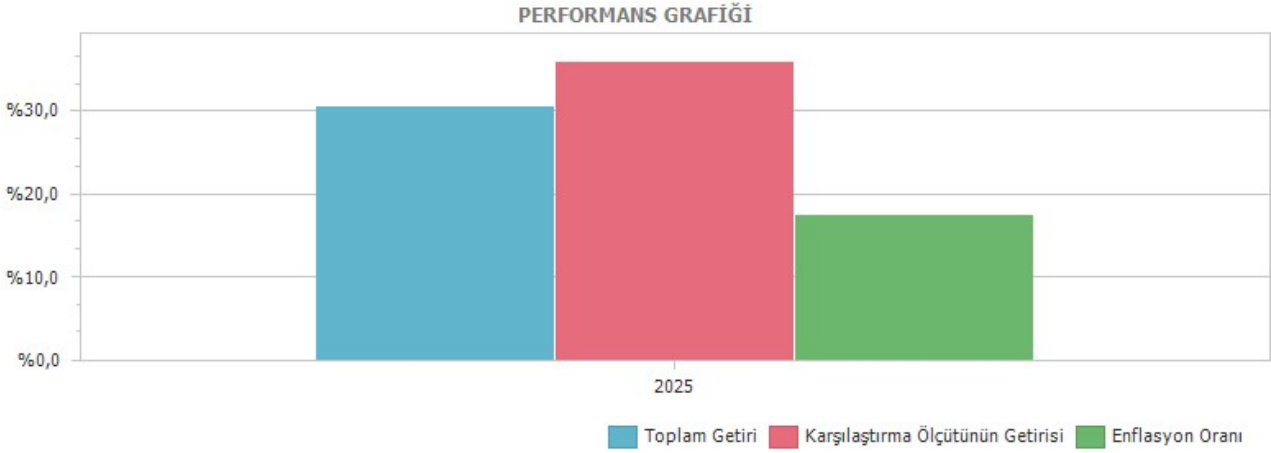
Fon'un Yatırım Amacı	Portföy Yöneticileri
Fon'un yatırım amacı, yatırımcının GYO'lar ve gayrimenkul sektörü ile gayrimenkul sektörünün alt ve ilişkili alanlarında (örneğin; gayrimenkul geliştirme, gayrimenkul alım satımına aracılık, gayrimenkul kiralama, çimento, beton, inşaat vb) ve de inşaat sektöründe doğrudan veya direkt olarak faaliyet gösteren şirketlerin büyüme olanaklarına ve kazançlarına iştirak etmesini sağlamaktır.	Emre TAYFUR
En Az Alınabilir Pay Adedi : 0,001000 Adet	
Yatırım Stratejisi	
Fon'un yatırım stratejisi; Fon portföy değerinin asgari %80'i yerli/yabancı gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) ve inşaat sektöründe faaliyet gösteren şirketler başta olmak üzere, gayrimenkul sektörüne (gayrimenkul geliştirme, gayrimenkul alım satımına aracılık, çimento, beton, inşaat vb) yatırım yapan ve inşaat alanında (konut, ev, ofis vb.) iş kolu olan ve/veya bu alana destek veren yerli ve yabancı şirketlerin ortaklık payları ve borçlanma araçlarına, Amerikan Depo Sertifikaları (ADR) ile Global Depo Sertifikaları (GDR) ile belirtilen temaya yatırım yapma imkanı sağlayan yerli yatırım fonları, gayrimenkul yatırım fonları ve yerli/yabancı borsa yatırım fonu katılma paylarına yatırılacaktır.	
Yatırım Riskleri	
1) Piyasa Riski: Piyasa riski ile borçlanmayı temsil eden finansal araçların, ortaklık paylarının, diğer menkul kıymetlerin, döviz ve dövizde endeksli finansal araçlara dayalı türev sözleşmelere ilişkin taşınan pozisyonların değerinde, faiz oranları, ortaklık payı fiyatları ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar nedeniyle meydana gelebilecek zarar riski ifade edilmektedir. Söz konusu risklerin detaylarına aşağıda yer verilmektedir: a- Faiz Oranı Riski: Fon portföyüne faize dayalı varlıkların (borçlanma aracı, ters repo vb) dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek faiz oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder. b- Kur Riski: Fon portföyüne yabancı para cinsinden varlıkların dahil edilmesi halinde, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle Fon'un maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir. c- Ortaklık Payı Fiyat Riski: Fon portföyüne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir. 2) Karşı Taraf Riski: Karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmemesi ve/veya yerine getirememesi veya takas işlemlerinde ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin yapılamaması riskini ifade etmektedir. 3) Likidite Riski: Fon portföyünde bulunan finansal varlıkların istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülebilmesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığıdır.4) Kaldıraç Yaratan İşlem Riski: Fon portföyüne türev araç (swap, vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri), saklı türev araç, varant, sertifika dahil edilmesi, ileri valörlü tahvil/bono ve altın alım işlemlerinde ve diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlemlerde bulunulması halinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile fonun başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder.5) Operasyonel Risk: Operasyonel risk, fonun operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afetler, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler de olabilir.6) Yoğunlaşma Riski: Belli bir varlığa ve/veya vadeye yoğun yatırım yapılması sonucu fonun bu varlığın ve vadenin içerdiği risklere maruz kalmasıdır. 7) Korelasyon Riski: Farklı finansal varlıkların piyasa koşulları altında belirli bir zaman dilimi içerisinde aynı anda değer kazanması ya da kaybetmesine paralel olarak, en az iki farklı finansal varlığın birbirleri ile olan pozitif veya negatif yönlü ilişkileri nedeniyle doğabilecek zarar ihtimalini ifade eder.8) Yasal Risk: Fonun katılma paylarının satıldığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişikliklerden olumsuz etkilenmesi riskidir.9) İhraççı Riski: Fon portföyüne alınan varlıkların ihraççısının yükümlülüklerini kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesi nedeniyle doğabilecek zarar ihtimalini ifade eder.10) Yapılandırılmış Yatırım Araçları Riski: Yapılandırılmış yatırım araçlarına yapılan yatırımın beklenmedik ve olağandışı gelişmelerin yaşanması durumlarında vade içinde veya vade sonunda tamamının kaybedilmesi mümkündür.	

B. PERFORMANS BİLGİSİ

PERFORMANS BİLGİSİ							
YILLAR	Toplam Getiri (%)	Karşılaştırma Ölçütünün Getirisi (%)	Enflasyon Oranı (%) (ÜFE) (*)	Portföyün Zaman İçinde Standart Sapması (%) (**)	Karşılaştırma Ölçütünün Standart Sapması (%) (**)	Bilgi Rasyosu	Sunuma Dahil Dönem Sonu Portföyün Toplam Değeri / Net Aktif Değeri
2025	30,826%	38,110%	15,863%	0,739%	0,7619%	-0,0587	202.058.210,18

(*) Enflasyon oranı TÜİK tarafından açıklanan 12 aylık ÜFE'nin dönemsel oranıdır.

(**) Portföyün ve karşılaştırma ölçütünün standart sapması dönemindeki günlük getiriler üzerinden hesaplanmıştır.



GEÇMİŞ GETİRİLER GELECEK DÖNEM PERFORMANSI İÇİN BİR GÖSTERGE SAYILMAZ.

C. DİPNOTLAR

1) Ak Portföy Yönetimi A.Ş. ("Şirket") 28 Haziran 2000 tarihinde İstanbul'da kurulup tescil edilmiş bir sermaye şirkettir. Şirket Akbank T.A.Ş.'nin %100 oranında iştirakidir. Şirket'in amacı, sermaye piyasası kanunu ile ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyleri müşterilerle portföy yönetim sözleşmesi yapmak suretiyle vekil sıfatı ile yönetmek ve sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmaktır. Şirket ayrıca Portföy yöneticiliği faaliyeti kapsamında yerli ve yabancı yatırım fonları, yatırım ortaklıkları ile yerli ve yabancı özel ve tüzel kişilerle yatırım şirketleri ve benzeri girişimlerin portföylerini de mevzuat hükümleri çerçevesinde yönetmektedir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla 61 adet Emeklilik Yatırım Fonu ve 143 adet Yatırım Fonu yönetmektedir. Ak Portföy Yönetimi A.Ş. 31.12.2025 tarihi itibarıyla toplam 1,448.4 Milyar TL yönetmektedir. Geniş yatırım evreni ile portföy yönetim süreçlerinde varlık çeşitlemesine önem veren, risk yönetimini ön planda tutan, tanımlanmış kurallara bağlı yatırım stratejisi doğrultusunda faaliyet gösteren kurum; kolektif yatırım ürünleri ve bireysel portföy yönetiminde risk getiri optimizasyonuna uygun portföy yönetimi gerçekleştirmektedir.

2) Fon Portföyü'nün yatırım amacı, yatırımcı riskleri ve stratejisi "Tanıtıcı Bilgiler" bölümünde belirtilmiştir.

3) Fon 14.04.2025 - 31.12.2025 döneminde net %30,66 oranında getiri sağlarken, karşılaştırma ölçütünün getiri aynı dönemde %36,02 olmuştur. Sonuç olarak Fon'un nispi getiri % -5,35 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam Getiri : Fonun ilgili dönemdeki birim pay değerindeki yüzdesel getiriyi ifade etmektedir.

Karşılaştırma Ölçütünün Getirisi : Fonun karşılaştırma ölçütünün ilgili dönem içerisinde belirtilen varlık dağılımları ile ağırlıklandırarak hesaplanmış olan yüzdesel getirisini ifade etmektedir.

Nispi Getiri : Performans sonu dönemi itibarıyla hesaplanan portföy getiri oranı ile karşılaştırma ölçütünün getiri oranı arasındaki farkı ifade etmektedir.

4) Yönetim ücretleri, vergi, saklama ücretleri ve diğer faaliyet giderlerinin günlük brüt portföy değerine oranının ağırlıklı ortalaması aşağıdaki gibidir.

14.04.2025 - 31.12.2025 döneminde :	Portföy Değerine Oranı (%)	TL Tutar
Fon Yönetim Ücreti	1,525074%	990.879,92
Denetim Ücreti Giderleri	0,060814%	39.512,16
Saklama Ücreti Giderleri	0,459031%	298.244,25
Aracılık Komisyonu Giderleri	0,200156%	130.046,60
Kurul Kayıt Ücreti	0,010412%	6.765,26
Diğer Faaliyet Giderleri	0,425597%	276.521,62
Toplam Faaliyet Giderleri	1.741.969,81	
Ortalama Fon Toplam Değeri	64.972.572,55	
Toplam Faaliyet Giderleri / Ortalama Fon Toplam Değeri	1,642850%	

5) Performans sunum döneminde Fon'a ilişkin yatırım stratejisi değişikliği yapılmamıştır.

Kıstas Dönemi	Kıstas Bilgisi
1.04.2025-...	%30 Dow Jones US Real Estate Total Return Index (Bloomberg: DJUSRET Index) + %15 Dow Jones U.S. Select Home Builders Total Return Index (DJSHMT Index) + %35 BIST GAYRİMENKUL Y. O. GETİRİ + %10 BIST İNŞAAT GETİRİ + %10 BIST-KYD Repo (Brüt)

D. İLAVE BİLGİLER VE AÇIKLAMALAR

1) Tüm dönemler için portföy ve karşılaştırma ölçütünün birikimli getiri oranı

Dönemler	Portföy Net Getiri	Portföy Brüt Getiri	Karşılaştırma Ölçütü	Nispi Getiri
14.04.2025 - 31.12.2025	30,83%	32,47%	38,11%	-7,28%

2) Performans bilgisi tablosunda rapor dönemi portföy ve karşılaştırma ölçütü / eşik değeri standart sapmasına yer verilmiştir. (Günlük verilerden hareketle hesaplanmıştır)

Yıllar	Portföy		Karşılaştırma Ölçütü	
	Getiri	Standart Sapma	Getiri	Standart Sapma
2025	30,83%	0,74%	38,11%	0,76%

14.04.2025 - 31.12.2025 Dönem Getirisi	Getiri
BIST 100 GETİRİ ENDEKSİ	20,98%
BIST 30 GETİRİ ENDEKSİ	20,78%
BIST-KYD REPO BRÜT ENDEKSİ	36,31%
BIST-KYD DİBS 91 GÜN ENDEKSİ	30,58%
BIST-KYD DİBS 182 GÜN ENDEKSİ	34,85%
BIST-KYD DİBS 365 GÜN ENDEKSİ	39,07%
BIST-KYD DİBS 547 GÜN ENDEKSİ	39,87%
BIST-KYD DİBS TÜM ENDEKSİ	36,73%
BIST-KYD DİBS UZUN ENDEKSİ	37,69%
BIST-KYD ÖSBA SABİT ENDEKSİ	33,43%
BIST-KYD ÖSBA DEĞİŞKEN ENDEKSİ	37,74%
BIST-KYD Kamu Kira Sertifikaları Endeksi	21,38%
BIST-KYD Özel Sektör Kira Sertifikaları Endeksi	30,75%
BIST-KYD 1 Aylık Gösterge Mevduat Endeksi (TL)	34,37%
BIST-KYD 1 Aylık Gösterge Kar Payı TL Endeksi	26,87%
BIST Katılım 50 GETİRİ ENDEKSİ	26,13%
BIST-KYD ALTIN FİYAT AĞIRLIKLİ ORTALAMA	54,97%
BIST-KYD Eurobond USD (TL)	26,81%
BIST-KYD Eurobond EUR (TL)	23,50%
Dolar Kuru	12,86%
Euro Kuru	16,27%