

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**15 AĞUSTOS - 31 ARALIK 2025 HESAP**  
**DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE**  
**BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Katılım Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu Re-Pie Portföy Yönetimi Anonim Şirketi (“Kurucu”) Yönetim Kurulu’na

#### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### 1) Görüş

Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Katılım Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (“Fon”) 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile 15 Ağustos 2025 – 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Fon’un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve 15 Ağustos 2025 – 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren 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 Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) 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, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları’nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları’na (“BDS’lere”) 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 Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak 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) Fon Yönetimi'nin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

Finansal tabloları hazırlarken Fon Yönetimi; 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 fonun 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 yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız 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 bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekarlık, 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).
- Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- 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 yönetimin fonun sürekliliği esasını kullanmasının 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.

## 5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

- 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 dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı Kurucu'nun üst yönetiminden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile, varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri Kurucu'nun üst yönetiminden 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 aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

## B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Fon'un 15 Ağustos 2025 – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Fon iç tüzüğüne finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Okan Öz'dür.

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

Okan Öz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 26 Mart 2026

<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU</b> .....	<b>1</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b> .....	<b>2</b>
<b>TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU</b> .....	<b>3</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b> .....	<b>4</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR</b> .....	<b>5-28</b>
DİPNOT 1 FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	5-6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	6-18
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	18
DİPNOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	19
DİPNOT 5 BORÇLAR.....	19
DİPNOT 6 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR .....	19
DİPNOT 7 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER .....	20
DİPNOT 8 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	20
DİPNOT 9 TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR .....	20-21
DİPNOT 10 FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/ NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI .....	21
DİPNOT 11 HASILAT.....	21
DİPNOT 12 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER.....	21
DİPNOT 13 FİNANSMAN GİDERLERİ .....	21
DİPNOT 14 BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER.....	22
DİPNOT 15 DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ .....	22
DİPNOT 16 TÜREV ARAÇLAR .....	22
DİPNOT 17 FİNANSAL ARAÇLAR .....	22-27
DİPNOT 18 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	28
DİPNOT 19 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	28
DİPNOT 20 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR .....	28

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Cari Dönem 31 Aralık 2025</b>
<b>Varlıklar</b>		
Nakit ve Nakit Benzerleri	19	169.749
Finansal Varlıklar	17	2.075.881
Diğer Varlıklar	8	4.071
<b>Toplam Varlıklar (A)</b>		<b>2.249.701</b>
<b>Yükümlülükler</b>		
Diğer Borçlar	5	11.574
<b>Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)</b>		<b>11.574</b>
<b>Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)</b>		<b>2.238.127</b>

Re-Pie Portföy Yönetim A.Ş. Birinci Katılım Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu, 15 Ağustos 2025 tarihinde halka arz edildiğinden, finansal durum tablosu 31 Aralık 2025 itibarı ile oluşturulmuş ve önceki dönem karşılaştırmalı olarak sunulmamıştır.

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 15 AĞUSTOS - 31 ARALIK 2025 TARİHLİ KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Cari Dönem 15 Ağustos- 31 Aralık 2025</b>
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar	11	4.225
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar	11	289.177
<b>Esas Faaliyet Gelirleri</b>		<b>293.402</b>
Yönetim Ücretleri	7	(2.766)
Saklama Ücretleri	7	(22.807)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	7	(18.548)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	7-12	(7.679)
<b>Esas Faaliyet Giderleri</b>		<b>(51.800)</b>
<b>Esas Faaliyet Kar</b>		<b>241.602</b>
Finansman Giderleri		-
<b>Dönem Karı</b>		<b>241.602</b>
<b>Net Dönem Karı</b>		<b>241.602</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-
<b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>		<b>-</b>
<b>TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ</b>		<b>241.602</b>

Re-Pie Portföy Yönetim A.Ş. Birinci Katılım Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu, 15 Ağustos 2025 tarihinde halka arz edildiğinden, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu 31 Aralık 2025 itibarı ile oluşturulmuş ve önceki dönem karşılaştırmalı olarak sunulmamıştır.

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 15 AĞUSTOS - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Cari Dönem 15 Ağustos- 31 Aralık 2025</b>
<b>Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)</b>		-
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış	9	241.602
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	9	2.178.445
Katılma Payı İade Tutarı (-)	9	(181.920)
<b>Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)</b>		<b>2.238.127</b>

Re-Pie Portföy Yönetim A.Ş. Birinci Katılım Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu, 15 Ağustos 2025 tarihinde halka arz edildiğinden, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu 31 Aralık 2025 itibarı ile oluşturulmuş ve önceki dönem karşılaştırmalı olarak sunulmamıştır.

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 15 AĞUSTOS - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Cari Dönem 15 Ağustos- 31 Aralık 2025</b>
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>		<b>(1.826.776)</b>
<b>Net Dönem Karı</b>		<b>241.602</b>
<b>Net Dönem Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>(289.177)</b>
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları ile İlgili Düzeltmeler	11	(289.177)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(1.779.201)</b>
Borçlardaki Artışla İlgili Düzeltmeler	5	11.574
Finansal Varlıklardaki Azalışla İlgili Düzeltmeler		(1.790.775)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>(1.826.776)</b>
<b>B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>		<b>1.996.525</b>
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	9	2.178.445
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit		(181.920)
<b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (A+B)</b>		<b>169.749</b>
<b>C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>		<b>-</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış (A+B+C)</b>		<b>169.749</b>
<b>D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>19</b>	<b>-</b>
<b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>19</b>	<b>169.749</b>

Re-Pie Portföy Yönetim A.Ş. Birinci Katılım Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu, 15 Ağustos 2025 tarihinde halka arz edildiğinden, nakit akış tablosu 31 Aralık 2025 itibarı ile oluşturulmuş ve önceki dönem karşılaştırmalı olarak sunulmamıştır.

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Re-Pie Portföy Yönetim A.Ş. Birinci Katılım Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu (“Fon”) Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Re-Pie Portföy Yönetim A.Ş. Birinci Katılım Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun kuruluş izni ve iç tüzüğü 12 Mayıs 2025 tarihli ve E-12233903-315.01.01-72196 no’lu izin yazısı ile onaylanmıştır. Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Katılım Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun ihraç belgesi 8 Mayıs 2025 tarihli ve 30/832 sayılı SPK izin yazısı ile onaylanmıştır.

Fon’un Kurucu’su Yöneticisi ve Saklayıcı Kurumu ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

##### **Kurucu ve Yönetici:**

Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş.

Uniq İstanbul Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No:4 /C No:107 34485 Sarıyer/İstanbul

##### **Saklayıcı Kurum:**

İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.

Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4 34467 Sarıyer/İstanbul

##### **Fon Portföyünün Yönetimi:**

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 Yönetim Ücretleri:**

Kurucu, Fon’un toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, Fon’un yönetim ve temsili ile Fon’a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak fon portföy değerinin günlük %0,000958904 + BSMV (milyondokuzvirgülellisekizbindokuzyüzdört) yıllık yaklaşık %0,35 + BSMV’den (yüzdesıfırvirgülotuzbeş) oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve her ay sonunu takip eden 5 iş günü içerisinde Fon’dan tahsil eder. Fonda yeterli nakit bulunmaması durumunda; kurucuya ödenmesi gereken yönetim ücreti tutarı, ileriki herhangi bir tarihte kurucuya ödenmek üzere ve fon değerini hesaplama amacıyla fonda gider karşılığı olarak bekletilmeye/takip edilmeye devam edilecektir.

##### **Fon’un Süresi:**

Fon süresiz olarak kurulmuştur.

Fon süresi, ihraç belgesinin fon süresine ilişkin maddesinin değiştirilmesi şartı ile değiştirilebilir.

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

##### Fon'un Sona Ermesi ve Fon Varlığının Tasfiyesi:

Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurulun yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

##### Gayrimenkul Sermayesi Yatırımlarına İlişkin Yatırım Sınırlamaları

Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

##### Denetim Ücretleri

SPK'nın 6 Ocak 2005 tarih ve 9/1 sayılı kararı doğrultusunda 1 Şubat 2005 tarihinden itibaren saklama komisyonu ve bağımsız denetim giderleri dahil, emeklilik yatırım fonları ve menkul kıymet yatırım fonlarında, fon giderlerinin Kurucu tarafından değil Fon'un mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilerek karşılanmasına karar verilmiştir.

Denetim ücretleri cari dönemde Fon'un mal varlığından aylık olarak tahakkuk ettirilmiştir.

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

##### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### Uygunluk Beyanı

Fon, finansal tablolarını Kamu Gözetim Kurumu tarafından yayınlanan 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 esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK'nın 31 Aralık 2013 tarih ve 2013/43 sayılı bülteninde açıklanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları” başlıklı duyurusunda belirtilen esaslar kullanılmıştır.

##### Finansal Tabloların Onaylanması

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere 26 Mart 2026 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

#### Ölçüm Esasları

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

#### Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların, SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 18 – Finansal Araçlar

Not 19 – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

#### 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.

#### Yabancı Para

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 tablosuna dahil edilmiştir.

#### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

KGK, 23 Kasım 2023 tarihli “Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyurusu” ile, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının, TMS 29, “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı” (“TMS 29”) kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini, bununla birlikte kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşların TMS 29 hükümlerinin uygulanmasına yönelik olarak farklı geçiş tarihleri belirleyebileceğini açıklamıştır. SPK Karar Organı'nın 7 Mart 2024 tarih ve 14/382 sayılı Kararı uyarınca; ilk enflasyona geçişte yatırım fonlarının enflasyon muhasebesi uygulamamış olması ile 20 Şubat 2024 tarihli ve 165 nolu Vergi Usul Kanunu Sirkülerinde yer alan hükümler dikkate alınarak, yatırım fonlarının TMS/TFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamasına karar verilmiştir.

### 2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Fon'un cari dönem içerisinde muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 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. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tablolarında yeniden düzenlenir. Fon’un cari dönemde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

#### a) 2025 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 21 (Değişiklikler)

*Takas Edilebilirliğin Bulunmaması*

#### **TMS 21 (Değişiklikler) *Takas Edilebilirliğin Bulunmaması***

Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Fon’un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

#### b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Fon henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17

TFRS 17 (Değişiklikler)

*Sigorta Sözleşmeleri*

*Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler*

TFRS 18

TFRS 19

*Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar*

*Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar*

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)

Yıllık İyileştirmeler

TFRS 19 (Değişiklikler)

*Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü*

*Doğaya Bağlı Elektrik Dayanan Sözleşmeler*

*TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11*

*Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar*

#### **TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2027 itibarıyla TFRS 4 *Sigorta Sözleşmeleri*’nin yerini alacaktır.

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

- b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

#### **TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler**

TFRS 17’de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9’u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9’un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir. Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

Yapılan değişikliklerin Fon’un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

#### **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar**

TFRS uygulayan tüm işletmeler için finansal tablolarda bilgilerin sunumu ve açıklanması konusundaki gereklilikleri içermektedir. Bu standart, 1 Ocak 2027 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

#### **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar**

TFRS 19, uygun koşulları sağlayan bir bağlı ortaklığın, diğer Türkiye Finansal Raporlama Standartlarındaki açıklama gereklilikleri yerine uygulamasına izin verilen açıklama gerekliliklerini belirlemektedir. Bu standart, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

#### **TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü**

Değişiklikler, TFRS 9 *Finansal Araçlar* standardının sınıflandırma ve ölçüm gerekliliklerinin uygulama sonrası gözden geçirilmesi sırasında belirlenen konuları ele almaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

#### **TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler**

Değişiklikler, doğaya bağlı elektriğe dayanan sözleşmeleri daha gerçeğe uygun bir şekilde yansıttığı görüşüyle, işletmelerin finansal tablolarına bu tür sözleşmelere ilişkin bilgileri dahil edebilmelerini sağlamayı amaçlamaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

#### **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11**

Duyuru aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 1: İlk kez uygulayanlar için riskten korunma muhasebesi
- TFRS 7: Finansal tablo dışı bırakmadan kaynaklanan kazanç veya kayıp
- TFRS 7: İşlem fiyatı ile gerçeğe uygun değer arasındaki ertelenmiş farkın açıklanması
- TFRS 7: Giriş ve kredi riski açıklamaları
- TFRS 9: Kiracı tarafından kira yükümlülüğünün finansal tablo dışı bırakılması
- TFRS 9: İşlem fiyatı
- TFRS 10: ‘Fiili temsilci’ tespiti
- TMS 7: Maliyet yöntemi

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

- b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

#### **TFRS 19 (Değişiklikler) Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar**

Değişiklikler, TFRS 19’un ilk yayımlandığı tarihte dikkate alınmamış olan yeni veya revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını kapsamaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Fon’un finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

Yapılan değişikliklerin Fon’un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

### 2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Fon’un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tablo kalemlerinin karşılaştırılabilirliğini sağlamak amacıyla önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak sınıflandırılır.

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

#### **Hasılat**

##### *Faiz gelirleri:*

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Fon’un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Faiz gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini, Borsa Para Piyasası ile ters repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri ve vadeli işlem teminatlarının nemalarını içermektedir.

##### *Kar payı gelirleri:*

Finansal varlıklardan elde edilen kar payı geliri, Fon’un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Kar payı gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini, katılma hesabı kar payı gelirlerini, Borsa Para Piyasası ile ters repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri ve vadeli işlem teminatlarının nemalarını içermektedir.

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal Araçlar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Fon, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

#### Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Fon, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımları gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

#### İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

- (a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.
- (b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.
- (c) Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.
- (d) Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve “faiz gelirleri” kaleminde gösterilir.

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal Araçlar (Devamı)

##### Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar ((i) – (iii)’e bakınız) gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

##### Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir.

##### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Fon, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Fon önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

Fon diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Fon o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

##### Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Fon’un sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Fon’un tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal Araçlar (Devamı)

##### Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Fon yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Fon'un ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

#### Finansal Yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşıyamaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Fon, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Fon finansal yükümlülükleri yalnızca Fon’un yükümlülükleri ortadan kalktığı, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

#### **Yabancı Para Çevrimi**

Fon’un geçerli ve finansal tabloların sunumunda kullanılan para birimi TL’dir.

Yabancı para işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden TL’ye çevrilmiştir. Yabancı paraya dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları kullanılarak; yabancı para cinsinden olan ve maliyet değeri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ilk işlem tarihindeki kurlardan; yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ise gerçeğe uygun değerlerin tespit edildiği tarihte geçerli olan kurlardan TL’ye çevrilmiştir. Çevrimler sonucu oluşan kur farkları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yansıtılmıştır.

#### **Finansal Araçların Netleştirilmesi**

Finansal varlık ve yükümlülükler, netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olunması ve söz konusu varlık ve yükümlülükleri net bazda tahsil etme/ödeme veya eş zamanlı sonuçlandırma niyetinin olması durumunda bilançoda netleştirilerek gösterilmektedir.

Satış ve geri alım anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri tekrar geri alımlarını öngören anlaşmalar çerçevesinde satılmış olan menkul kıymetler (“Repo”), finansal durum tablosunda “Teminata verilen finansal varlıklar” altında fon portföyünde tutulmuş amaçlarına göre “Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan” portföylerde sınıflandırılmakta ve ait olduğu portföyün esaslarına göre değerlemeye tabi tutulmaktadır. Repo sözleşmesi karşılığı elde edilen fonlar pasifte “Repo borçları” hesabında muhasebeleştirilmekte ve ilgili repo anlaşmaları ile belirlenen satım ve geri alım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için etkin kar payı oranı yöntemine göre gider reeskontu hesaplanmaktadır. Repo işlemlerinden sağlanan fonlar karşılığında ödenen kar payları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “kar payı gelirleri” kalemi altında muhasebeleştirilmektedir. Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymet (“Ters repo”) işlemleri finansal durum tablosunda “Ters repo alacakları” kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymet (“Ters repo”) işlemleri finansal durum tablosunda “Ters repo alacakları” kalemi altında muhasebeleştirilmektedir. Ters repo anlaşmaları ile belirlenen alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için “İç verim oranı yöntemi”ne göre kar payı gelir reeskontu hesaplanmakta ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “kar payı gelirleri” kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Fon’un ödünce konu edilmiş menkul değeri bulunmamaktadır.

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Takas Alacakları /Borçları

Takas borçları raporlama dönemi sonu itibarıyla normal yoldan alım işlemlerinde satın alma sözleşmesi yapılmış ancak teslim alınmamış menkul kıymet alımlarına ilişkin olan borçlardır.

Takas alacakları normal yoldan satış işlemlerinde satış sözleşmesi yapılmış ancak teslim edilmemiş menkul kıymet satışlarına ilişkin olan alacaklardır.

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

#### Menkul Kıymet Satış Kar/Zararı

Fon portföyünde bulunan menkul kıymetlerin, alım ve satımı, Fon paylarının alım ve satımı, Fon’un gelir ve giderleri ile Fon’un diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla (işlem tarihi) muhasebeleştirilir. Fon’dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden ilgili varlık hesabına alacak kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; ilgili varlık hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark oluştuğu takdirde bu fark “Menkul kıymet satış karları” hesabına veya “Menkul kıymet satış zararları hesabına kaydolunur. Satılan menkul kıymete ilişkin “Fon payları değer artış/azalış” hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak “Gerçekleşen değer artışları/azalışları” hesaplarına aktarılır. Bu hesaplar ilgili dönemdeki diğer kapsamlı gelir tablosunda netleştirilerek “Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar” hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak “Komisyon Giderleri” hesabında izlenir.

#### 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 payına ilişkin gelir ve giderler ile ilgili dönemdeki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Kar payı geliri yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri ve iskontolu devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmesini kapsar.

#### Fon Yönetim Ücretleri

Fon’dan karşılanan, yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık olarak %20’dir. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan Fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır. Bu orana, performans ücreti dahil değildir.

Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık Fon toplam gideri oranının aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan Fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son iş günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon’a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon’a ödenir.

Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon’dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon’a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

#### Katılma Payları

Katılma belgelerinin alım satımında, beher pay için, fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesiyle bulunan değer esas alınmaktadır. Katılma payını içeren katılma belgelerinin satışından elde edilen kaynaklar satış tutarı esas alınarak katılma belgeleri hesabında yansıtılmakta, geri alınan belgeler ise alış tutarları esas alınarak bu hesaptan düşülmektedir.

Katılma payı işlemleri günlük olarak MKK’ya bildirilir ve katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her müşterinin kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

#### 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 görmeyenlerle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satımına 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 faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
    - (v) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
    - (vi) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
    - (vii) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtacak şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
    - (viii) (i) ile (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
    - (ix) (vii) ve (viii) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.
  - (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, 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 alış ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, finansal durum tablosu tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Fon, raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektirmeyen olaylar, önemli olması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklanmıştır.

#### Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Fon yönetimi geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunduğu, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olduğu ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebileceği durumlarda, ilişikteki finansal tablolarda söz konusu yükümlülük tutarı kadar karşılık ayırmaktadır. Koşullu yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin uzak olduğu durumlar hariç, finansal tablo dipnotlarında açıklanır. Ekonomik faydanın dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesine yakın hale gelmesi durumunda ise, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

#### İlişkili Taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanırlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Fon yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

#### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

##### Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur.7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, Gayrimenkul Yatırım Fon’larının kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30’luk vergi oranı kullanılır. Taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50’sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak kullanılacaktır.

##### Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30’luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ve fonlara iletilen “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması” konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2024 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2025 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Nakit Akış Tablosu

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

#### Başarı Primleri

Gayrimenkul yatırımlarından elde edilen getirilerin hedef getiri oranının üzerinde olması halinde başarı primi olarak tahakkuk ettirilmektedir ve gayrimenkul satışının gerçekleşmesi durumunda da hesaplanan başarı primi fondan tahsil edilmektedir.

#### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, raporlama tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluşturdukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağı belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluşturdukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri oluşturdukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

## 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon, Fon'un yatırım stratejisine uygun olarak çeşitli gayrimenkullere ve yatırım fonlarına yatırım yapmak amacıyla tekfaaliyet bölümü olarak yapılanmıştır. Fon'un tüm faaliyetleri birbiriyle ilişkili ve birbirlerine bağımlıdır. Dolayısıyla tüm önemli faaliyet kararları Fon'u tek bir bölüm olarak değerlendirmek suretiyle alınmaktadır. Tekfaaliyet bölümüne ilişkin bilgiler Fon'un bir bütün olarak sunulan finansal tablo bilgilerine eşittir.

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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 Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş.’dir. Fon ile diğer ilişkili taraflar arasındaki bakiye ve işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

<b>Borçlar</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Not 5)	663
	<b>663</b>

15 Ağustos – 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili taraflarla yapılan işlemlerden gelirler / (giderler)</b>	<b>15 Ağustos- 31 Aralık 2025</b>
Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Not 7)	7.679
	<b>7.679</b>

#### 5. BORÇLAR

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Diğer borçlar</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Fon Yönetim Ücretleri (*) (Not 4)	663
Kurul Ücreti	112
Diğer Borçlar	10.799
	<b>11.574</b>

(\*) Personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak fon portföy değerinin günlük %0,000958904 + BSMV (milyonadokuzvirgülellisekizbindokuzyüzdört) yıllık yaklaşık %0,35 + BSMV’den (yüzdesıfırvirgülotuzbeş) oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve her ay sonunu takip eden 5 iş günü içerisinde Fon’dan tahsil eder.

#### 6. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Fon’un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla karşılıkları, koşullu varlıkları ve borçları bulunmamaktadır.

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 7. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Fon’un kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda giderler niteliklerine göre sunulmuş olup, esas faaliyetlerden diğer giderlerin ve komisyon ve diğer işlem ücretlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>15 Ağustos- 31 Aralık 2025</b>
Saklama ücretleri	22.807
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	18.548
Esas faaliyetlerden diğer giderler (Not 12)	7.679
Yönetim ücretleri (Not 4)	2.766
	<b>51.800</b>

#### 8. DİĞER VARLIKLAR

Fon’un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla diğer varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2025</b>
<b>Diğer Varlıklar</b>	
İndirilecek KDV	4.071
<b>Toplam</b>	<b>4.071</b>

#### 9. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	<b>31 Aralık 2025</b>
<b>Toplam değeri/Net varlık değeri (Dönem başı)</b>	-
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış	241.602
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	2.178.445
Katılma Payı İade Tutarı (-)	(181.920)
<b>Toplam değeri/Net varlık değeri (Dönem sonu)</b>	<b>2.238.127</b>

Aşağıda Fon’un cari dönem finansalına ait birim pay değeri ile toplam değer / net varlık değerinin detayı verilmiştir.

##### a) Birim Pay Değeri:

	<b>31 Aralık 2025</b>
Fon toplam değeri (TL)	2.238.127
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	1.996.529
Birim pay değeri (TL)	1,121009

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 9. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (Devamı)

#### b) Katılma Belgeleri Hareketleri:

	2025 Adet	2025 Tutar TL
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	-	-
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	2.178.449	2.178.445
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	(181.920)	(181.920)
	<b>1.996.529</b>	<b>1.996.525</b>

### 10. FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	31 Aralık 2025
Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri	2.238.127
Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri	2.238.127
<b>Fark</b>	<b>-</b>

### 11. HASILAT

	15 Ağustos- 31 Aralık 2025
<b>Esas Faaliyet Gelirleri</b>	
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar	4.225
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar	289.177
	<b>293.402</b>

### 12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLERİ

	15 Ağustos- 31 Aralık 2025
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</b>	
Vergi, Resim, Harç, Tapu vb. Giderler	4.141
Noter Harç ve Tasdik Ücretleri	3.373
SPK Ek Kayda Alma Ücreti	165
	<b>7.679</b>

### 13. FİNANSMAN GİDERLERİ

Fon'un 15 Ağustos – 31 Aralık 2025 hesap dönemi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır.

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### 14. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket’in 15 Ağustos 2025 – 31 Aralık 2025 döneminde Bağımsız Denetim Kuruluşundan (BDK) aldığı hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

	15 Ağustos - 31 Aralık 2025		
	BDK	Diğer BDK	Toplam
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	130.000	-	130.000
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	-	-
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	-	-	-
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti	-	-	-
	<u>130.000</u>	<u>-</u>	<u>130.000</u>

### 15. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Fon’un 15 Ağustos – 31 Aralık 2025 hesap dönemi itibarıyla diğer kapsamlı gelir bulunmamaktadır.

### 16. TÜREV ARAÇLAR

Fon’un 15 Ağustos – 31 Aralık 2025 hesap dönemi itibarıyla türev finansal araçları bulunmamaktadır.

### 17. FİNANSAL ARAÇLAR

Fon’un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025
<u>Finansal Varlıklar</u>	
Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Yatırımlar	2.075.881
	<u>2.075.881</u>

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		
	Nominal	Maliyet değeri	Piyasa Değeri
<u>Diğer finansal varlıklar</u>			
Yatırım fonları	1.009.563	1.794.226	2.075.881
	<u>1.009.563</u>	<u>1.794.226</u>	<u>2.075.881</u>

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

##### Finansal Risk Faktörleri

Fon faaliyeti gereği piyasa riskine (faiz oranı riski ve hisse senedi fiyat riski), kredi riskine, kur riskine ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Fon’un risk yönetim amacı Fon’un yatırım stratejileri kapsamında katılım paylarının değerini maksimize etmektir. Fon menkul kıymetlerini gerçeğe uygun fiyatlar ile değerleyerek maruz kalınan piyasa riskini faiz ve hisse senedi pozisyon riski ayırımında günlük olarak takip etmektedir. Fon Kurulu’nca, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler ve limitler belirlenmekte; portföy yöneticileri tarafından bu çerçevede yönetilmektedir. Ekonomik tablonun ve piyasaların durumuna göre bu limit ve politikalar değişim göstermekte, belirsizliğin hakim olduğu dönemlerde riskin asgari düzeye indirilmesine çalışılmaktadır.

##### Yoğunlaşma riski

Fon ihraç belgesinde 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.

##### Faiz riski

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon’un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. Fon’un faize duyarlılığı finansal araçların faiz değişimine bağlı olarak finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde olacak değişiklikleri içermektedir.

##### Fiyat riski

Fiyat riski, menkul kıymet endeks seviyelerinin ve ilgili menkul kıymetlerin değerinin değişmesi sonucunda menkul kıymetlerin piyasa değerlerinin düşmesi riskidir. Fon’un finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı hisse senetleri ve yatırım fonları faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. Fon’un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla TL kar paylarında %10 oranında kar payı artışı / azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla 2.075.881 TL tutarındaki hisse senetlerinin ve yatırım fonlarının gerçeğe uygun değerinde ve dolayısıyla Fon’un net dönem karında 207.588 TL tutarında artış veya 207.588 TL tutarında azalış oluşmaktadır.

		<b>31 Aralık 2025</b>
	<u>Endeksteeki değişim</u>	<b>Kar veya zarar tablosu</b>
Yatırım fonları	%10	207.588
		<b>207.588</b>

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

##### Kur riski

Kurlardaki değişimin fon portföyünde yer alan yabancı para cinsinden finansal varlıkların ilerdeki nakit akışları veya gerçeğe uygun değerinde yaratacağı dalgalanmalar kur riskini doğurmaktadır. Fon’un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kur riski aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025			
	TL karşılığı		ABD Doları	
Diğer	158.189		3.692	

  

	31 Aralık 2025			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde:				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	15.819	(15.819)	15.819	(15.819)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>	<b>15.819</b>	<b>(15.819)</b>	<b>15.819</b>	<b>(15.819)</b>
<b>TOPLAM (3)</b>	<b>15.819</b>	<b>(15.819)</b>	<b>15.819</b>	<b>(15.819)</b>

##### Kredi riski

Kredi riski, finansal aracın taraflarından birinin yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle diğer tarafta finansal bir kayıp/zarar meydana gelmesi riski olarak tanımlanmaktadır. Fon’un kredi riski temel olarak borçlanma araçlarına yaptığı yatırımlardan kaynaklanmaktadır. Fon işlemlerini Re-Pie Portföy Yönetimi Anonim Şirketi aracılığıyla gerçekleştirmekte olup söz konusu alacaklara ilişkin kredi riski sınırlıdır.

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### 17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Fon’un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar						
	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar (*)	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
<b>31 Aralık 2025</b>							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	-	11.560	-	162.260
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	11.560	-	162.260
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

(\*) Yatırım fonları dahil edilmemiştir.

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

##### Likidite riski

Likidite riski, Fon’un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememe ihtimalidir. Fon yükümlülüklerinin tümü kısa vadeli olup defter değeri sözleşme uyarınca yapılacak nakit çıkışlar toplamını göstermektedir. Fon’un türev finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır. Türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla indirgenmemiş nakit akımlarının sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

##### 31 Aralık 2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl 5 yıldan arası uzun	
		(I+II+III+IV)			(III)	(IV)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Diğer Borçlar	11.574	11.574	11.574	-	-	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>11.574</b>	<b>11.574</b>	<b>11.574</b>	-	-	-

##### Finansal Araç Kategorileri

Fon’un finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun ve kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı		İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
		kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	kar/zarara yansıtılan finansal yükümlülükler			
<b>Finansal varlıklar</b>						
Nakit ve Nakit Benzerleri	169.749	-	-	-	169.749	19
Finansal Varlıklar	-	2.075.881	-	-	2.075.881	17
Diğer Varlıklar	4.071	-	-	-	4.071	8
<b>Finansal yükümlülükler</b>						
Diğer Borçlar	-	-	-	11.574	11.574	5

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

##### 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 enstrümanların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Nakit ve nakit benzerleri, takas alacakları ve diğer alacaklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal aktiflerin gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülmüşdür. defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmektedir
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıklar:

	Gerçeğe uygun değer	Gerçeğe uygun seviyesi	Değerleme tekniği	Önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler	Gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler ile gerçeğe uygun değer ilişkisi
<b>Finansal Varlıklar / Finansal Yükümlülükler</b>	<b>31 Aralık 2025</b>				
Yatırım fonları	2.075.881	Seviye 1	Piyasa fiyatı	-	-

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 18. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Fon yönetimi, Ortadoğu’daki son dönemdeki gelişmeleri yakından takip etmekte olup, raporlama tarihi itibarıyla fon fiyatlamasını etkileyecek hususları değerlendirmektedir.

#### 19. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Fon’un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2025</b>
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	
Bankalar	11.560
<i>Vadesiz mevduat</i>	<i>11.560</i>
Diğer	158.189
	<b>169.749</b>
	<b>31 Aralık 2025</b>
Nakit ve nakit benzerleri	169.749
	<b>169.749</b>

#### 20. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM**  
**FONU**

**15 AĞUSTOS - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİYAT RAPORU**

## RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor

Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Katılım Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 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) ("Tebliğ") hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını SPK'nın konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Katılım Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları Tebliğ hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen SPK, Kurucu Yönetim Kurulu ve Re-Pie Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Kurucu") bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

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

Okan Öz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 26 Mart 2026

INFINA YAZILIM  
RKP- BİRİNCİ KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU 31 Aralık 2025 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR  
FON TOPLAM DEĞER TABLOSU

	<u>TUTAR (TL)</u>	<u>GRUP %</u>	<u>FTD %</u>	<u>FON TOPLAM DEĞERİ</u>	<u>2.238.126,60</u>
<b>A. FON PORTFÖY</b>	<b>2.075.880,60</b>		<b>92,75</b>		
<b>1) Gayrimenkul Yatırımları</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		
a) Gayrimenkuller	0,00	0,00	0,00	Toplam Pay Sayısı	5.000.000.000,000
b) Gayrimenkule Dayalı	0,00	0,00	0,00	Dolaşımdaki Pay	1.996.529,000
i) Satış Vaadi	0,00			Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	4.998.003.471,000
ii) Net KDV Alacağı	0,00			Dolaşımdaki Pay Oranı	% 0,04
iii) İpotek	0,00			<b><u>BİRİM PAY DEĞERİ</u></b>	<b><u>1,121009</u></b>
c) GYF Katılma Payları	0,00	0,00	0,00	Günlük Vergi	
ç) GYO Sermaye Piyasası	0,00	0,00	0,00	Günlük Yönetim Ücreti	0,00
d) Diğer	0,00	0,00	0,00	Bir Gün Önceki Fiyat	1,120090
<b>2) Para ve Sermaye</b>	<b>2.075.880,60</b>		<b>92,75</b>	Bir Gün Önceki Vergi	0,00
<b>B. HAZIR DEĞERLER</b>	<b>169.749,36</b>		<b>7,58</b>	Getiri (%)	0,082050
a) Kasa	0,00	0,00	0,00		
b) Bankalar	11.560,04	6,81	0,52		
c) Diğer Hazır Değerler	158.189,32	93,19	7,07		
<b>C. ALACAKLAR</b>	<b>4.071,13</b>		<b>0,18</b>		
a) Takastan Alacaklar	0,00	0,00	0,00		
i) T1 Alacakları	0,00		0,00		
ii) T2 Alacakları	0,00		0,00		
iii) İleri Valörlü Takas	0,00		0,00		
b) Diğer Alacaklar	4.071,13		0,18		
i) Diğer Alacaklar	4.071,13		0,18		
ii) Vergi Alacakları	0,00		0,00		
iii) Mevduat Alacakları	0,00		0,00		
iv) Temettu	0,00		0,00		
<b>Ç. DİĞER VARLIKLAR</b>					
<b>D. BORÇLAR</b>	<b>-11.574,49</b>		<b>-0,52</b>		
a) Takasa Borçlar	0,00	0,00	0,00	USD Birim Pay Değeri	0,026164
i) T1 Borçları	0,00			USD Bir Önceki Gün Fiyatı	0,026132
ii) T2 Borçları	0,00			USD Getiri (%)	0,122460
iii) İleri Valörlü Takas	0,00			USD Dolaşımdaki Pay	150.672,000
iv) İhbarlı FonPay Takas	0,00				
b) Yönetim Ücreti	-662,58	5,72	-0,03		
c) Ödenecek Vergi	0,00	0,00	0,00		
ç) İhtiyatlar	0,00	0,00	0,00		
d) Diğer Borçlar	-10.800,00	94,28	-0,48		
i) Diğer Borçlar	-10.800,00		-0,48	USD TCMB ALIS KURU	42,8457
ii) Denetim Reeskontu	0,00		0,00	EUR TCMB ALIS KURU	50,2859
e) Kayda Alma Ücreti	-111,91	0,97	-0,01		
f) Krediler	0,00	0,00	0,00		