

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ  
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
PRİMO GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
1 OCAK – 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE  
AİT FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ  
DENETÇİ RAPORU**

## **BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

### **24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu Kurucu Yönetim Kurulu'na;**

#### **A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**

##### **1. Görüş**

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil 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 aynı tarihte 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 hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

##### **2. Görüşün Dayanağı**

Yaptığımız bağımsız denetim, SPK düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (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 (Bağımsızlık Standartları Dahil) (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

##### **3. Kilit Denetim Konuları**

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

<b>Kilit Denetim Konusu</b>	<b>Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı</b>
<p><b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi</b></p> <p>Fon, yatırım amaçlı gayrimenkullerini ilk muhasebeleştirme sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir.</p> <p>31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda muhasebeleştirilen gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından tespit edilmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Fon'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme çalışmasının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin açıklamalara Dipnot 2 ve Dipnot 6'te yer verilmiştir.</p>	<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesine ilişkin denetim çalışmalarımız kapsamında uygulanan denetim prosedürlerimiz aşağıda belirtilmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir.</li><li>– Değerleme raporlarında yatırıma amaçlı gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnotlarda açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir.</li><li>– Değer tespitinde kullanılan varsayımlar piyasa verileri ile kontrol edilmiştir.</li><li>– Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısıyla ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.</li></ul> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesine ilişkin gerçekleştirdiğimiz denetim çalışmaları sonucunda önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>

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

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

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

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

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

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. SPK düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen 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.

SPK düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen BDS'lere uygun olarak yürütülen 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, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Kurucu Yönetim'i 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 işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, 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.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

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.

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Fon'un 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Fon esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Fon Kurucu'su olan 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

İstanbul, 27 Mart 2026

Varlık Global Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
(Member of INPACT International)

Halil Akgün  
Sorumlu Denetçi

<b>İçindekiler</b>	<b>Sayfa</b>
Finansal Durum Tablosu	1
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	2
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu	3
Nakit Akış Tablosu	4
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar	5-27

**24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu**  
**31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>
	<b>Dipnot</b>	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
<b>Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	3.347	12.146
Finansal Varlıklar	5	98.955.266	105.059.221
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	96.740.000	96.855.325
Diğer Varlıklar	7	681.653	142.941
Ticari Alacaklar	8	7.351.046	17.029.773
<b>Toplam Varlıklar (A)</b>		<b>203.731.312</b>	<b>219.099.406</b>
<b>Yükümlülükler</b>			
Diğer Borçlar	9	3.416.962	5.987.868
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	17	8.493.112	7.518.908
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	17	1.993.739	--
<b>Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)</b>		<b>13.903.813</b>	<b>13.506.776</b>
<b>Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)</b>		<b>189.827.499</b>	<b>205.592.630</b>

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu**  
**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024
	<b>Dipnot</b>		
<b>Kar veya Zarar Kısmı</b>			
Kar Payı Geliri	14	--	--
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	14	6.713.438	11.782.043
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	14	42.852.727	24.045.232
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	14	936.669	16.601.287
<b>Esas Faaliyet Gelirleri</b>		<b>50.502.834</b>	<b>52.428.562</b>
Yönetim Ücretleri	11	(3.723.270)	(3.378.847)
Kira Giderleri	11	(1.771.816)	(1.053.524)
Denetim Ücretleri	11	(40.000)	(21.625)
Danışmanlık Ücretleri	11	(57.600)	(213.400)
Saklama Ücretleri	11	(795.173)	(420.330)
Kurul Ücretleri	11	(33.177)	(35.354)
MKK Ücretleri	11	(46.388)	(5.297)
Mutabakat Farkları	11	(45.114)	(433.210)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	11	(1.298.945)	(1.218.181)
<b>Esas Faaliyet Giderleri</b>		<b>(7.811.483)</b>	<b>(6.779.768)</b>
<b>Esas Faaliyet Kar/Zararı</b>		<b>42.691.351</b>	<b>45.648.794</b>
<b>Finansman Giderleri</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
Kurumlar Vergisi Gideri	17	(1.993.739)	--
Ertelenmiş Vergi Gideri	17	(974.204)	(2.484.294)
<b>Net Dönem Karı/Zararı (A)</b>		<b>39.723.408</b>	<b>43.164.500</b>
<b>Diğer Kapsamlı Gelir Kısmı</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		--	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		--	--
<b>Diğer Kapsamlı Gelir (B)</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Toplam Değerde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış (A+B)</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Kar veya Zarar Kısmı</b>		<b>39.723.408</b>	<b>43.164.500</b>

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu**  
**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Toplam Değer / Net Varlık Değeri Değişim Tablosu**  
*(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)*

	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>
<b>Dipnot</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2024</b>
<b>Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)</b>	<b>205.592.630</b>	<b>167.462.744</b>
Diğer Düzeltmeler	--	(5.034.614)
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	39.723.408	43.164.500
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	--	--
Katılma Payı İade Tutarı (-)	(55.488.539)	--
<b>Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)</b>	<b>12 189.827.499</b>	<b>205.592.630</b>

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu**  
**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Nakit Akış Tablosu**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
	Dipnot		
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>		<b>55.479.740</b>	<b>(485.922)</b>
<b>Net Dönem Karı/Zararı</b>		<b>39.723.408</b>	<b>43.164.500</b>
<b>Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>45.820.670</b>	<b>26.529.526</b>
Kar Payı Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	13	--	--
Vergi Gelir ve Gideriyle İlgili Düzeltmeler		2.967.943	2.484.294
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	13	42.852.727	24.045.232
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(30.064.338)</b>	<b>(70.179.948)</b>
Alacaklardaki Artış/Azalışlar İlgili Düzeltmeler		9.678.727	(1.074.237)
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(2.570.906)	(5.801.931)
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		6.103.955	(44.855.308)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerdeki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(42.737.402)	(18.308.168)
Diğer Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(538.712)	(140.304)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>55.479.740</b>	<b>(485.922)</b>
Alınan Kar Payı		--	--
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		--	--
<b>B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>		<b>(55.488.539)</b>	<b>--</b>
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit		--	--
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit		(55.488.539)	--
<b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)</b>		<b>(8.799)</b>	<b>(485.922)</b>
<b>C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		(8.799)	(485.922)
<b>D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>12.146</b>	<b>498.068</b>
<b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)</b>	<b>4</b>	<b>3.347</b>	<b>12.146</b>

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu**  
**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
*(Tüm tutarlar, Türk Lirası ('TL') olarak gösterilmiştir.)*

---

**1. Fon hakkında genel bilgiler**

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon"), 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Fon, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52 ve 54'nci maddelerine dayanılarak 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu içtüzüğü ve 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu katılma paylarının ihracına ilişkin oluşturulacak İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14 Nisan 2016 tarihli kararı ile onaylanmıştır.

*Fon kuruluş ve ihraç tarihi:* Kuruluş tarihi: 4 Kasım 2015 - İhraç tarihi : 15 Mart 2018'dir.

Fon'un Kurucu'su, Yönetici'si ve Saklayıcı Kurum'u ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

**Kurucu:**

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.  
Mall of İstanbul, The Office, Kat:18, Başakşehir - İstanbul/Türkiye

**Yönetici:**

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.  
Mall of İstanbul, The Office, Kat:18, Başakşehir - İstanbul/Türkiye

**Saklayıcı kurum:**

Türkiye İş Bankası A.Ş.  
İş Kuleleri Kule 1 Kat:1 34330 Levent Beşiktaş-İstanbul'dur.

**Fon portföyünün yönetimi**

Fon'un katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fon'un faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, yönetici 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Fon'un yatırım stratejisi, değer artışı ve alımı – satım kazancı elde etmek olup, bu amaçlar arsalar, binalar veya bağımsız bölümler satın alıp bunlardan değer artışı veya satım kazancı elde etmektir. Fon portföy yönetiminin satıcıları açısından aciliyet arz eden gayrimenkullerin emsallerine göre daha uygun fiyatlara satın alınması ve bunların uygun piyasa koşulları oluştuğunda daha yüksek bir fiyattan satılması stratejisi izlenmektedir.

**Fon yönetim ücretleri**

Fon portföyü 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'ye Fon'un yönetim ve temsili ile tahsis ettiği donanım, personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığında aylık olarak yönetim ücreti öder. Yönetim ücreti, aylık olarak en son tarihli finansal tablolarda yeralan aktif toplamının BSMV hariç %0,166667'si (yıllık yaklaşık BSMV hariç %2) tutarında tahakkuk ettirilir ve Fon'dan tahsil edilir.

**24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu**  
**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
*(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)*

---

## **1. Fon hakkında genel bilgiler (Devamı)**

### **Fon giderleri ve denetim ücretleri**

SPK 6 Ocak 2005 tarih ve 9/1 sayılı kararı doğrultusunda 1 Şubat 2005 tarihinden itibaren saklama komisyonu ve bağımsız denetim giderleri dahil fon giderlerinin kurucu tarafından değil fonun mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilerek karşılanmasına karar verilmiştir.

### **Fonun süresi**

Fon'un süresi tasfiye dönemi dahil 13 (onüç) yıldır. Bu süre ilk katılma payı satışı tarihi ile başlar. Fon süresinin son iki yılı tasfiye dönemidir.

### **Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi**

- Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelere uygun olarak tasfiye edilir.
- Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.
- Tasfiye anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.
- Tasfiyenin sona ermesi üzerine, Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet, kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir, bu durum Kurul'a bildirilir.

### **Gayrimenkul Sermayesi Yatırımlarına ilişkin 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.

## **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar**

### **2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar**

#### **Uygulanan muhasebe standartları**

#### **Finansal tabloların hazırlanış şekli ve TFRS'ye uygunluk beyanı**

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 30 Aralık 2013 tarih ve 28867 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.2 No'lu "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablo ve notların 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.

#### **Ölçüm esasları**

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

## 2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

### Finansal tabloların onaylanması

Fon'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu'nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 27 Mart 2026 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir.

### 2.2 Para ölçüm birimi ve raporlama birimi

Fon'un fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası'dır ("TL").

### 2.3 Yeni ve revize edilmiş finansal raporlama standartları

#### a) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

• **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için, belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimini başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Fon'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### b) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

• **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, halihazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmelerini düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Fon'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

• **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler;

- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlıklar ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi,
- bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması,
- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklenmesi (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi), ve
- gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

### 2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

#### b) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

• **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardında ifade edilen açıklığa kavuşturma veya muhasebe standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük ancak gözden kaçırılan noktalar veya tutarsızlıkları düzelten değişiklikleri sınırlandırır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır. Fon'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

- **TFRS 1** Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- **TFRS 7** Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkiindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- **TFRS 9** Finansal Araçlar;
- **TFRS 10** Konsolide Finansal Tablolar ve
- **TMS 7** Nakit Akış Tablosu.

**TFRS 9 ve TFRS 7'de doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir, ancak gerektiğinde yerel onaya tabi olarak erken uygulanabilir. Bu değişiklikler, TFRS 9'un işletmenin kendi kullanımı ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullara (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır. Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkisi değerlendirilmektedir.

• **TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:

- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi cinsinden sunması durumunda; veya
- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi cinsinden sunması durumunda.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Paydaşlardan alınan geri bildirimler doğrultusunda geliştirilen bu değişikliklerin, uygulamadaki çeşitliliği azaltması ve yüksek enflasyonlu bir para biriminde raporlama için daha açık bir temel sağlaması beklenmektedir. Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkisi değerlendirilmektedir.

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

### 2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

#### b) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

• **TFRS 7, TFRS 8, TMS 1, TMS 8, TMS 36 ve TMS 37'ye ilişkin örnek uygulamalarda yapılan değişiklikler – Finansal Tablolardaki Belirsizliklere İlişkin Açıklamalar;** Bu değişiklikler, bir işletmenin finansal tablolarındaki belirsizliklerin etkilerini açıklarken TFRS Muhasebe Standartları uyarınca belirsizliklerin açıklanmasına ilişkin örnekler içerir. Söz konusu örnekler, açıklama ile ilgili senaryolar kapsamında ortaya çıkan belirsizliklerin etkilerinin nasıl açıklanacağını göstermektedir; ancak bu örneklerde yer alan ilke ve hükümler, diğer belirsizliklerin açıklanmasına da uygulanabilir niteliktedir. Örnek uygulamalar, TFRS Muhasebe Standartlarında yer alan yükümlülükler ilave getirmemekte veya bu yükümlülükleri değiştirmemektedir. Bu nedenle, söz konusu değişiklikler için herhangi bir geçiş hükmü bulunmamaktadır. Bunun yerine, bu örnek uygulamalarla ilgili dokümanlar TFRS Muhasebe Standartlarına eşlik edecek şekilde yayımlanacaktır. Örnek uygulamalar için belirlenmiş bir yürürlük tarihi bulunmamakla birlikte, işletmeler 31 Aralık 2025 raporlama dönemi sonu itibarıyla bu örneklerin uygulanmasını değerlendirebilir.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkisi değerlendirilmektedir.

• **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kâr veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumu ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yenilikler aşağıdakilerle ilgilidir:

- kâr veya zarar tablosunun yapısı,
- işletmenin finansal tabloları dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar ve
- genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayırıştırma ile ilgili ilkeler.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkisi değerlendirilmektedir.

• **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar ve Değişiklikler;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gerekliliği, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarını kullanıcıların bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar:

- kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkisi değerlendirilmektedir.

Bu değişikliklerle birlikte TFRS 19, TFRS 19'un uygulanacağı tarih olan 1 Ocak 2027'ye kadar yürürlüğe girecek olan TFRS Muhasebe Standartlarındaki değişiklikleri yansıtmaktadır. Söz konusu değişiklikler, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayımlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında, uygun bağlı ortaklıklar için açıklama yükümlülüklerini azaltarak kolaylık sağlamaktadır. Özellikle:

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

### 2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

b) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

**TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar ve Değişiklikler; (Devamı)**

- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar**
- **Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler** (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler)
- **Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Model Kuralları** (TMS 12'de yapılan değişiklikler)
- **Değiştirilebilirlik Eksikliği** (TMS 21'de yapılan değişiklikler)
- **Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler** (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler)

### 2.4 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

#### **Finansal araçlar**

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

Bu kategoride alım-satım amaçlı finansal varlıklar yer almaktadır.

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar esas itibarıyla, yakın bir tarihte satılmak veya geri satın alınmak amacıyla edinilen veya ilk muhasebeleştirme sırasında, birlikte yönetilen ve son zamanlarda kısa dönemde kâr etme konusunda belirgin bir eğilimi bulunduğu yönünde delil bulunan belirli finansal araçlardan oluşan bir portföyün parçası olan varlıklardır. Bu kategoride hisse senetleri gibi özkaynağa dayalı kıymetler, kamu ve özel borçlanma senetleri yer almaktadır.

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri üzerinden değerlendirilir. Alım-satım amaçlı menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan gerçekleşmemiş kar/zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar" da yansıtılır. Alım-satım amaçlı finansal varlıklardan elde edilen faiz ve kupon tahsilatları ile satış yoluyla gerçekleşen kar/zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Faiz Gelirleri" ve "Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar" a dahil edilmiştir.

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

#### Finansal araçlar

İlk muhasebeleştirme sırasında, işletme tarafından, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflanan finansal varlıklar alım satım amaçlı olmayan özkaynağa dayalı kıymetler ve borçlanma araçlarını içermektedir. Söz konusu finansal varlıklar, Fon'un iç tüzüğünde belirtildiği üzere Fon'un risk yönetim veya Yatırım stratejisi çerçevesinde gerçeğe uygun değer esas alınarak yönetilen ve performansları buna göre değerlendirilen bir portföyün parçası olan varlıklar olmaları nedeniyle ilk kayda alımlarından gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflanan varlıklardır (yönetim kuruluna ve icra kurulu başkanına veya her kimse bu raporlamanın yapıldığı), ilgili grup hakkında bu esasa göre bilgi sunulmaktadır.

#### Diğer finansal borçlar

Bu kategoride alım-satım amaçlı olarak sınıflanmayan tüm finansal borçlar yer almaktadır. Fon repo borçları, takas borçları, krediler ve finansal yükümlülükler ile diğer ticari borçlarını bu kategoriye dahil etmektedir. Diğer finansal yükümlülükler ilk kayda alımdan sonra etkin faiz yöntemi ile hesaplanan itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

#### Gerçeğe uygun değer ölçümü

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri belirlenmesinde aşağıda belirtilen değerlendirme esas ve yöntemleri kullanılmıştır:

- a. Değerleme gününde aktif bir piyasada işlem gören menkul kıymetler çıkış fiyatını yansıttığı için bekleyen kapanış seansı fiyatları veya kapanış seansında fiyatı oluşmayanlar için bir önceki seansın ağırlıklı ortalama fiyatı ve diğer çıkış fiyatları ile,
- b. Borsada işlem görmeyen finansal varlık ve yükümlülükler ile türev finansal araçlar indirgenmiş nakit akım yöntemi, özdeş veya karşılaştırılabilir araçlara ilişkin piyasa işlemleri sonucu oluşan fiyatlar, opsiyon fiyatlandırma modelleri ve piyasa katılımcıları tarafından çoğunlukla kullanılan ve gözlemlenebilir girdileri azami kullanan diğer yöntemler

#### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

#### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından yapılan değerlemelerde belirtilen makul değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmış olup değerlendirme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir. Gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değeri, Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

#### Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı çerçevesinde, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan gayrimenkuller (arsa, bina, arsa ve bina, binanın bir kısmı) bu kalemde gösterilir. Gayrimenkulün finansal kiralamaya konu olması halinde TFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardında belirtilen açıklamalar ilave olarak yapılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına girmesi ve kiracının gerçeğe uygun değer yöntemini kullanması durumunda, faaliyet kiralaması çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan gayrimenkule ilişkin bir hakkın yatırım amaçlı gayrimenkul olarak bu kalemde gösterilmesi mümkündür.

#### 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 alış 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 tutuluş amaçlarına göre "Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan" portföylerde sınıflandırılmakta ve ait olduğu portföyün esaslarına göre değerlendirilmeye tabi tutulmaktadır.

Repo sözleşmesi karşılığı elde edilen fonlar pasifte "Repo borçları" hesabında muhasebeleştirilmekte ve ilgili repo anlaşmaları ile belirlenen satın ve geri alım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için etkin faiz oranı yöntemine göre gider reeskontu hesaplanmaktadır. Repo işlemlerinden sağlanan fonlar karşılığında ödenen faizler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "faiz gelirleri" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Geri satın 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 satın fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için "Etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi"ne göre faiz gelir reeskontu hesaplanmakta ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "faiz gelirleri" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

#### Takas alacakları /borçları

Takas borçları raporlama tarihi 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.

#### Verilen teminatlar

Fon tarafından nakit ve nakit benzeri olarak verilen teminatlar (marjin teminatları) finansal durum tablosunda ayrı olarak gösterilmekte ve nakit ve nakit benzerlerine dahil edilmemektedir. Nakit ve nakit benzerleri dışında verilen teminatlar (marjin teminatları) ise teminata verilen nakit ve nakit benzerleri olarak sınıflanmaktadır.

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

#### Gelir/giderin tanınması

##### 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 "Aracılık komisyonu gideri" 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.

##### Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri ilgili dönemdeki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri sabit veya değişken getirili Yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri ve iskontolu devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini kapsar.

##### Temettü geliri

Temettü gelirleri ilgili temettüyü alma hakkı oluştuğu tarihte finansal tablolara yansıtılmaktadır.

##### Yönetim ücreti

Yönetim ücreti tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Bu fon için yönetim ücreti, yıllık yaklaşık BSMV hariç %2'dir.

##### Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

#### Vergi

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67'nci Maddesinde 7 Temmuz 2006 tarihinde 5527 sayılı yasa ile yapılan değişiklik ve bu değişiklik çerçevesinde yayınlanan 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan karar ile Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları ile konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) ile menkul kıymetler yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir. Fon söz konusu karar uyarınca 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kurumlar vergisi hesaplanmamıştır.

Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikle, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren, ilgili kazanç istisnası, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım fonları (GYF)'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları şartına bağlanmıştır. Buna göre söz konusu kar dağıtımını şartının yerine getirilmemesi durumunda GYF ve GYO'ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır. 28 Eylül 2024 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 23 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'te, GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar Yurt İçi Asgari Kurumlar Vergisi hesaplanmasında kurum kazancından indirilemeyen istisnalar arasında sayılmıştır. Dolayısıyla, KVK m5/1(d)-4 uyarınca istisna uygulanması için %50 kar dağıtım şartı yerine getirilse dahi, asgari kurumlar vergisi hesaplanmasında GYF ve GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar istisna olarak dikkate alınmayacaktır. Diğer bir ifadeyle GYF GYO'lar taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtsa bile taşınmazlardan elde ettikleri kazançların tamamı üzerinden %10 asgari kurumlar vergisi ödeyecektir. Fon söz konusu karar uyarınca 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kurumlar vergisini 1.993.739 TL tutarında hesaplamıştır.

Şirket, almış olduğu Yönetim Kurulu kararı ile ileride elde edeceği kazançların %50'sini kar dağıtımına konu etme kararı almıştır, bu yüzden ertelenmiş vergi hesaplanmasında %10 oran kullanılmıştır.

#### **Ertelenmiş vergi yükümlülüğü / aktifi**

Finansal tablolarda yansıtıldıkları dönemlerden sonraki dönemlerde vergiye tabi tutulan gelir ve gider kalemlerinden kaynaklanan zamanlama farkları üzerinden ertelenmiş vergi aktifi veya yükümlülüğü hesaplanmaktadır.

Gelir Vergilerine İlişkin TMS 12 uyarınca vergi mevzuatına göre, sonraki dönemlerde indirilebilecek mali kar elde edilmesi mümkün görüldüğü müddetçe, indirilebilir geçici farklar üzerinden ertelenmiş vergi aktifi, bütün vergilendirilebilir geçici farklar üzerinden ise ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplanmaktadır. ertelenmiş vergi aktif ve yükümlülükleri netleştirilmek suretiyle finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Netleştirme sonucunda oluşan net ertelenmiş vergi aktifi bilançoda ertelenmiş vergi varlığı, net ertelenmiş vergi yükümlülüğü ise ertelenmiş vergi yükümlülüğü olarak gösterilmektedir. ertelenmiş vergi geliri/gideri ise ilişikteki gelir tablosunda ertelenmiş vergi geliri/gideri olarak gösterilmektedir.

Fon'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarında yansıttığı %10 oran üzerinden hesaplanmış ertelenmiş vergi yükümlülüğü 8.493.112 TL'dir (31 Aralık 2024: 7.518.908 TL).

#### **Katılma payları**

Katılma payları pay sahiplerinin opsiyonuna bağlı olarak paraya çevrilebilir olup, finansal yükümlülük olarak değerlendirilmektedir. Katılma payları Fon'un net varlık değeri üzerinden günlük olarak belirlenen fiyatlardan pay sahipleri tarafından alınıp satılabilir. Katılma payının fiyatı fon net varlık/ toplam değerinin, değerlendirme gününde tedavülde olan pay sayısına bölünerek belirlenmektedir.

**24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu**  
**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

**2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)**

**2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)**

**Katılma payları (Devamı)**

Portföye alınan girişim sermayesi Yatırımları alış maliyetleri ile kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alış maliyeti satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.

Alış tarihinden başlamak üzere katılma payı fiyatının tespit edildiği fiyat raporunda;

- (a) Portföydeki payları borsada işlem görmeyen girişim şirketlerindeki paylar, girişim şirketi niteliğindeki halka açık anonim ortaklıkların imtiyazlı payları ile kolektif Yatırım amacıyla yurtdışında kurulan kuruluşlardaki ve yurt içinde kurulu özel amaçlı şirketlerdeki payların değeri Kurulca uygun görülen kuruluşlara hazırlanacak değerlendirme raporları ile tespit ettirilir. Şu kadar ki, bir hesap dönemi içinden bir kereden fazla fiyat açıklanması halinde, yılsonunda hazırlanacak değerlendirme raporu tarihine kadar fon kurucusu tarafından belirlenecek periyotlarda söz konusu değerlerin değerlendirme raporlarını hazırlayan kuruluşlar tarafından gözden geçirilerek fiyat raporunda kullanılması yeterlidir.
- (b) Girişim sermayesi niteliğindeki halka açık anonim ortaklıklarının borsada işlem görmeyen payları değerlendirme gününde, borsada işlem gören paylar için borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören payların değerlemesinde kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır. Değerleme gününde borsada alım satıma konu olmayan paylar için son işlem tarihindeki borsa fiyatı kullanılır.
- (c) Girişim sermayesi Yatırım ortaklıkları tarafından ihraç edilen sermayesi piyasası araçlarından borsada işlem görmeyenler KGK tarafından yayımlanan TMS/IFRS hükümleri çerçevesinde değerlendirilir. Portföyde yer alan ve yukarıda belirtilenlerin dışında kalanlar dışındaki para ve sermaye araçları ile diğer varlık ve yükümlülükleri "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" (II-14.2)'nin 9. Maddesi çerçevesinde değerlendirilir ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.

**2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları**

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde oluştuğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahmin ve varsayımlar yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahmin ve varsayımlardan farklılık gösterebilir. Ayrıca belirtilmesi gereken önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar ilgili notlarda açıklanmaktadır.

**3. Bölümlere göre raporlama**

Fon, Fon'un yatırım stratejisine uygun olarak çeşitli menkul kıymetlere ve türevlere yatırım yapmak amacıyla tek faaliyet 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. Tek faaliyet bölümüne ilişkin bilgiler Fon'un bir bütün olarak sunulan finansal tablo bilgilerine eşittir.

**4. Nakit ve nakit benzerleri**

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Bankalar	3.347	12.146
<b>Toplam</b>	<b>3.347</b>	<b>12.146</b>

**24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu**  
**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

**5. Finansal varlıklar**

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir;

<b>31 Aralık 2025</b>			
<b>Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar</b>	<b>Maliyet</b>	<b>Makul değeri</b>	<b>Kayıtlı değeri</b>
Gayrimenkul fonları	5.400.001	92.476.376	92.476.376
Kira sertifikaları katılım fonları	4.059.030	6.478.890	6.478.890
<b>Toplam</b>	<b>9.459.031</b>	<b>98.955.266</b>	<b>98.955.266</b>

  

<b>31 Aralık 2024</b>			
<b>Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar</b>	<b>Maliyet</b>	<b>Makul değeri</b>	<b>Kayıtlı değeri</b>
Gayrimenkul fonları	5.400.001	63.429.765	63.429.765
Kira sertifikaları katılım fonları	38.729.755	41.629.456	41.629.456
<b>Toplam</b>	<b>44.129.756</b>	<b>105.059.221</b>	<b>105.059.221</b>

**6. Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Fon, yatırım amaçlı gayrimenkullerini ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir.

	<b>1 Ocak 2025</b>			<b>Gerçeğe</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b>açılış</b>	<b>Alımlar</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>uygun değer</b>	<b>2025 kapanış</b>
	<b>bakiyesi</b>			<b>farkı</b>	<b>bakiye</b>
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>					
Daire ve arsa	96.855.325	2.455.436	(18.705.436)	16.134.675	96.740.000
<b>Toplam</b>	<b>96.855.325</b>	<b>2.455.436</b>	<b>(18.705.436)</b>	<b>16.134.675</b>	<b>96.740.000</b>

  

	<b>1 Ocak 2024</b>			<b>Gerçeğe</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b>açılış</b>	<b>Alımlar</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>uygun değer</b>	<b>2024 kapanış</b>
	<b>bakiyesi</b>			<b>farkı</b>	<b>bakiye</b>
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>					
Daire ve arsa	102.592.389	23.360.203	(56.947.913)	27.850.646	96.855.325
<b>Toplam</b>	<b>102.592.389</b>	<b>23.360.203</b>	<b>(56.947.913)</b>	<b>27.850.646</b>	<b>96.855.325</b>

**24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu**  
**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

**7. Diğer varlıklar**

Fon'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Devreden KDV	169.769	--
Verilen avanslar	511.884	138.723
Diğer	--	4.218
<b>Toplam</b>	<b>681.653</b>	<b>142.941</b>

**8. Ticari alacaklar**

Fon'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Ticari alacaklar	7.351.046	17.029.773
<b>Toplam</b>	<b>7.351.046</b>	<b>17.029.773</b>

**9. Diğer borçlar**

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

<b>Diğer borçlar</b>	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Satıcılara borçlar	1.368.638	45.161
Danışmanlık giderleri	3.840	2.560
Saklama giderleri	186.020	46.264
Vergi, resim, harç ve tapu giderleri	--	55.810
İlişkili tarafa borçlar	1.845.516	1.887.667
Ödenecek KDV	--	3.930.491
Diğer	12.948	19.915
<b>Toplam</b>	<b>3.416.962</b>	<b>5.987.868</b>

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara olan borçların detayı aşağıdaki gibidir;

<b>İlişkili tarafa ticari borçlar</b>	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Yönetim ücretleri (*)	1.510.861	1.553.012
Alınan avans	334.655	334.655
<b>Toplam</b>	<b>1.845.516</b>	<b>1.887.667</b>

(\*) Fon yönetim ücreti 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetim A.Ş. 'ne ait borçlardan oluşmaktadır. Fon'un sermaye piyasası araçlarından oluşan menkul kıymetler portföyü 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'ye Fon'un yönetim ve temsili ile tahsis ettiği donanım, personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığında aylık olarak yönetim ücreti öder. Yönetim ücreti, aylık olarak en son tarihli finansal tablolarda yer alan aktif toplamının BSMV hariç %0,16667'si (yıllık yaklaşık BSMV hariç %2) tutarında tahakkuk ettirilir ve Fon'dan tahsil edilir.

**24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu**  
**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

**10. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar**

Fon'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla karşılıkları, koşullu varlıkları ve borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

**11. Niteliklerine göre giderler**

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

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2024</b>
Yönetim ücretleri	3.723.270	3.378.847
Kira giderleri	1.771.816	1.053.524
Denetim ücretleri	40.000	21.625
Danışmanlık ücreti	57.600	213.400
Saklama ücretleri	795.173	420.330
Kurul ücretleri	33.177	35.354
MKK ücretleri	46.388	5.297
Mutabakat farkları	45.114	433.210
Esas faaliyetlerden diğer giderler	1.298.945	1.218.181
<b>Toplam</b>	<b>7.811.483</b>	<b>6.779.768</b>

**12. Toplam değer / Net varlık değeri ve toplam değeri / Net varlık değerinde artış / azalış**

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

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Fon toplam değeri (TL)	189.827.499	205.592.630
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	12.409.400	16.497
Birim pay değeri (TL)	15,297	12.462,483
	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2024</b>
	<b>Adet</b>	<b>Adet</b>
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	16.497	16.496.924
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	12.392.903	(16.480.427)
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	--	--
<b>Toplam</b>	<b>12.409.400</b>	<b>16.497</b>

**13. Fiyat raporundaki ve finansal durum tablosundaki toplam değer / Net varlık değeri mutabakatı**

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle Fon'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal varlıkların finansal durum tablosundaki 189.827.499 TL tutarındaki değerleri Fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır (31 Aralık 2024: 205.592.630 TL).

**24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu**  
**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

**14. Hasılat**

1 Ocak – 31 Aralık 2025 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat aşağıdaki gibidir;

<b>Esas faaliyet gelirleri</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2024</b>
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar	6.713.438	11.782.043
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar	42.852.727	24.045.232
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	936.669	16.601.287
<b>Toplam</b>	<b>50.502.834</b>	<b>52.428.562</b>

**15. Yönetim ücretleri**

Fon'un 1 Ocak – 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait yönetim ücreti gideri 3.723.270 TL'dir (1 Ocak – 31 Aralık 2024: 3.378.847 TL).

**16. Finansman giderleri**

Fon'un 1 Ocak – 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansman giderleri bulunmamaktadır (1 Ocak – 31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

**17. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü**

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2024</b>
Kurumlar vergisi karşılığı	1.993.739	--
Peşin ödenen vergiler (-)	--	--
<b>Toplam</b>	<b>1.993.739</b>	<b>--</b>

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2024</b>
<b>Vergi öncesi kar</b>	<b>42.691.352</b>	<b>45.648.794</b>
Vergi oranı ile hesaplanan teorik vergi gideri	4.269.135	4.564.879
Vergiye tabii olmayan düzeltmelerin etkisi	(1.301.192)	(2.080.585)
<b>Toplam</b>	<b>2.967.943</b>	<b>2.484.294</b>

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2024</b>
Cari vergi gideri	1.993.739	--
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	974.204	2.484.294
<b>Toplam</b>	<b>2.967.943</b>	<b>2.484.294</b>

**24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu**  
**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

**17. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü (Devamı)**

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024
	Ertelenmiş Vergi Bazı	Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü/Varlığı	Ertelenmiş Vergi Bazı	Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü/Varlığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farkı	84.931.116	8.493.112	75.189.078	7.518.908
<b>Toplam</b>	<b>84.931.116</b>	<b>8.493.112</b>	<b>75.189.078</b>	<b>7.518.908</b>

  

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi (önceden raporlanan)	7.518.908	--
Ertelenmiş vergi düzeltmesi	--	5.034.614
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi (yeniden düzenlenen)	7.518.908	5.034.614
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	974.204	2.484.294
<b>Toplam</b>	<b>8.493.112</b>	<b>7.518.908</b>

**18. Diğer kapsamlı gelir tablosu unsurlarının sunumu**

Fon'un 1 Ocak – 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait diğer kapsamlı gelirleri bulunmamaktadır (1 Ocak – 31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

**19. Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama**

TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlamaktadırlar. Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun (KGGK) 23 Kasım 2023 tarihinde yaptığı açıklamaya istinaden, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS)'ni uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama"da yer alan muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerekmektedir. Aynı açıklamada, kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili kurum ya da kuruluşların enflasyon muhasebesinin uygulanmasına yönelik farklı geçiş tarihleri belirleyebilecekleri ifade edilmiş olup, bu kapsamda Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK); 7 Mart 2024 tarihli Bülteni'nde açıklanan Kararı uyarınca, yatırım fonlarının TMS/TFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmayacaktır.

Buna istinaden Fon'un 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarında "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı" uygulanmamıştır.

**20. Türev araçlar**

Fon'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

## 21. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

### Finansal risk faktörleri

Fon faaliyeti gereği piyasa riskine (faiz oranı riski ve hisse senedi fiyat riski), kredi 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 hâkim olduğu dönemlerde riskin asgari düzeye indirilmesine çalışılmaktadır.

### Yoğunlaşma riski

Fon içtüzüğünde belirlenen yöntemler uygulanmış olup, söz konusu yatırım stratejisi de dahil olmak üzere, Fon'a alınacak menkul kıymetlerin fon portföyüne oranı işlemleri mevzuata, iç tüzük ve izahnamede belirlenen sınırlamalara uygunluk arz etmektedir.

### Faiz oranı 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 değişikliği içermektedir. Fon'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya göre kalan vadeleri ile likidite riskinde açıklanan kalan vadeleri büyük ölçüde aynıdır. Bu sebeple, bu finansal tablo notlarında faiz oranı riski ile ilgili ilave bir tablo sunulmamıştır.

### Fiyat riski

Şirket piyasa fiyatıyla değerlendirilen finansal varlıklara sahip olmadığından fiyat riskine maruz kalmamaktadır.

### Likidite riski

Likidite riski, nakit olarak ya da diğer bir finansal varlığın teslimi suretiyle ödenen finansal borçlarla ilgili yükümlülüklerin yerine getirilmesinde zorlanma riskidir. Fon, katılma paylarının paraya çevrilmesine bağlı olarak günlük nakit çıkış riskine maruzdur. Fon'un politikası varlıklarının tamamını piyasada hemen satılabilecek likit yatırımlarda tutmaktır. Ayrıca Fon'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 3.347 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 12.146 TL).

## 31 Aralık 2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay		
				arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Diğer borçlar	(1.571.446)	(1.571.446)	(1.571.446)	--	--	--
İlişkili taraflara borçlar	(1.845.516)	(1.845.516)	(1.845.516)	--	--	--
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>(3.416.962)</b>	<b>(3.416.962)</b>	<b>(3.416.962)</b>	--	--	--

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu  
31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

21. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

Likidite riski (Devamı)

31 Aralık 2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Diğer borçlar	(4.100.201)	(4.100.201)	(4.100.201)	--	--	--
İlişkili taraflara borçlar	(1.887.667)	(1.887.667)	(1.887.667)	--	--	--
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>(5.987.868)</b>	<b>(5.987.868)</b>	<b>(5.987.868)</b>	--	--	--

Katılma payları pay sahibinin opsiyonun da talep edildiği anda paraya çevrilebilmektedir. Ancak yönetim yukarıda sunulan sözleşmeye bağlı vade analizinin gerçek nakit akışlarını yansıtmamasını beklememektedir, zira katılma payı sahipleri katılım paylarını daha uzun sürelerde elde tutmaktadır.

**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 kur riskini yönetmek için aşağıdaki tablo Fon'un döviz pozisyonu ile TL 'sının ilgili yabancı para karşısında 5% değer kaybetmesi /kazanmasının, diğer tüm değişkenler sabit kalmak kaydıyla, Fon'un net varlık değeri üzerindeki potansiyel etkisini göstermektedir. Fon'un 31 Aralık 2025 itibarıyla kur riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

**24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu**  
**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

**21. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)**

**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 yatırım amaçlı gayrimenkullere yaptığı yatırımlardan kaynaklanmaktadır. Fon işlemlerini 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. aracılığıyla gerçekleştirmekte olup söz konusu alacaklara ilişkin kredi riski sınırlıdır.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

31 Aralık 2025	Alacaklar		Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Finansal varlıklar	Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf (*)				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	7.351.046	96.740.000	98.955.266	3.347	681.653
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	7.351.046	96.740.000	98.955.266	3.347	681.653
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	--	--	--	--	--	--

(\*) Kira alacaklarından oluşmaktadır.

**24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu**  
**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

**21. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)**

**Kredi riski (Devamı)**

31 Aralık 2024	Alacaklar		Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Finansal varlıklar	Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf (*)				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	17.029.773	96.855.325	105.059.221	12.146	142.941
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	17.029.773	96.855.325	105.059.221	12.146	142.941
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	--	--	--	--	--	--

(\*) Kira alacaklarından oluşmaktadır.

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu  
31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

21. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar

a) Finansal tablolarda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılanlar:

Finansal tablolarda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılan nakit ve nakit benzerleri ile diğer alacak ve borçların kısa vadeli olmaları nedeniyle defter değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığı varsayılmıştır.

31 Aralık 2025	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Dipnot
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	3.347	--	--	3.347	4
Finansal varlıklar	--	98.955.266	--	98.955.266	5
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	96.740.000	--	96.740.000	6
				--	
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Diğer borçlar	(3.416.962)	--	--	(3.416.962)	9
İlişkili taraflara borçlar	(1.845.516)	--	--	(1.845.516)	9

31 Aralık 2024	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Dipnot
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	12.146	--	--	12.146	4
Finansal varlıklar	--	105.059.221	--	105.059.221	5
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	96.855.325	--	96.855.325	6
				--	
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Diğer borçlar	(5.987.868)	--	--	(5.987.868)	9
İlişkili taraflara borçlar	(1.887.667)	--	--	(1.887.667)	9

b) Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılanlar

Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılan finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan girdilerin seviyelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ölçüm tarihinde erişilebilen, özdeş varlıkların veya borçların aktif piyasalardaki kotasyon fiyatları (düzeltilmemiş olan) ile değerlendirilmektedir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt 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.

**24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu**  
**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ('TL') olarak gösterilmiştir.)

**21. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)**

**b) Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılanlar (Devamı)**

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar (alım satım amaçlı finansal varlıklar) devlet iç borçlanma senetleri, özel sektör tahvilleri ve hisse senetlerinden oluşmaktadır ve rayiç değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır. 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal varlıkların seviyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<b>Finansal varlıklar:</b>				
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Kira sertifikaları	--	98.955.266	--	98.955.266
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Gayrimenkul yatırımları	--	--	96.740.000	96.740.000
<b>Toplam finansal varlıklar</b>	<b>--</b>	<b>98.955.266</b>	<b>96.740.000</b>	<b>195.695.266</b>
	31 Aralık 2024			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<b>Finansal varlıklar:</b>				
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Kira sertifikaları	--	105.059.221	--	105.059.221
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Gayrimenkul yatırımları	--	--	96.855.325	96.855.325
<b>Toplam finansal varlıklar</b>	<b>--</b>	<b>105.059.221</b>	<b>96.855.325</b>	<b>201.914.546</b>

**Finansman riski**

Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşmaması nedeniyle zarar uğrama olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür.

- Banka kredileri fon toplam değerinin %50'sini geçemez.
- Hazır değerler ile kullanılmamış kredi limitlerinin toplamı, fon toplam değerinin %20'sinden az olamaz.

**Karşı taraf riski**

Karşı taraf riski, karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle karşı karşıya kalılabilecek zarar olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür.

- Fon'un ticari alacaklar toplamı, fon portföy değerinin %40'ından fazla olamaz.

**22. Nakit akış tablosuna ilişkin açıklamalar**

Nakde eşdeğer varlıklar döneme isabet eden kasa ve faiz gelir reeskontlar hariç orijinal vadesi üç aydan kısa olan bankalardan alacaklardan oluşmaktadır.

**23. Toplam değer/Net varlık değeri değişim tablosuna ilişkin açıklamalar**

Toplam değer / Net varlık değerine ilişkin açıklamalar Dipnot 12'de açıklanmıştır.

**24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu**  
**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
*(Tüm tutarlar, Türk Lirası ('TL') olarak gösterilmiştir.)*

---

**24. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar**

Bulunmamaktadır.

**25. Raporlama döneminden sonraki olaylar**

Fon'un raporlama döneminden sonraki açıklaması gereken olayları bulunmamaktadır.

**26. Bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler**

Fon'un 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait bağımsız denetim ücreti 50.000 TL (31 Aralık 2024: 30.000 TL) olup, bağımsız denetim kuruluşundan bağımsız denetim hizmeti dışında herhangi bir hizmet alınmamıştır.

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ  
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
PRİMO GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
1 OCAK – 31 ARALIK 2025 HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİYAT RAPORU**

**24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.**  
**Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun**

**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**

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř. 'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

İstanbul, 27 Mart 2026

Varlık Global Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.ř.  
(Member of INPACT International)

Halil Akgün  
Sorumlu Denetçi

31 Aralık 2025	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Değ. Rap. Tarihi	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri	Grup %	Toplam %
<b>Gayrimenkul Yatırımları</b>							
İstanbul	26.10.2018	1.041.344	24.12.2025	27.000.000	27.000.000	27,91%	13,80%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	23.938	23.12.2025	370.000	370.000	0,38%	0,19%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	56.770	23.12.2025	820.000	820.000	0,85%	0,42%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	70.796	23.12.2025	1.020.000	1.020.000	1,05%	0,52%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	87.216	23.12.2025	1.720.000	1.720.000	1,78%	0,88%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	44.206	23.12.2025	630.000	630.000	0,65%	0,32%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	12.177	23.12.2025	260.000	260.000	0,27%	0,13%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	93.922	23.12.2025	1.870.000	1.870.000	1,93%	0,96%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	120.857	23.12.2025	2.290.000	2.290.000	2,37%	1,17%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	26.197	23.12.2025	370.000	370.000	0,38%	0,19%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	13.710	23.12.2025	270.000	270.000	0,28%	0,14%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	13.269	23.12.2025	210.000	210.000	0,22%	0,11%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	51.830	23.12.2025	420.000	420.000	0,43%	0,21%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	37.547	23.12.2025	1.110.000	1.110.000	1,15%	0,57%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	27.395	23.12.2025	690.000	690.000	0,71%	0,35%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	44.922	24.12.2025	690.000	690.000	0,71%	0,35%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	198.359	24.12.2025	3.630.000	3.630.000	3,75%	1,85%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	65.405	24.12.2025	1.260.000	1.260.000	1,30%	0,64%
İstanbul	18.05.2021	9.295.569	9.12.2025	45.860.000	45.860.000	47,41%	23,43%
Bursa İznik İlçesi	5.11.2018	313.783	30.12.2025	4.550.000	4.550.000	4,70%	2,33%
Bursa İznik İlçesi	5.11.2018	169.671	30.12.2025	1.700.000	1.700.000	1,76%	0,87%
<b>Grup Toplamı</b>		<b>11.808.885</b>		<b>96.740.000</b>	<b>96.740.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>49,43%</b>
Fon A	16.03.2020	5.400.001		92.476.376	92.476.376	93,45%	47,26%
Kira Sertifikası A	30.10.2024	4.059.030		6.478.890	6.478.890	6,55%	3,31%
<b>Grup Toplamı</b>				<b>98.955.266</b>		<b>100,00%</b>	<b>50,57%</b>
<b>Fon Portföy Değeri</b>				<b>195.695.266</b>		<b>100,00%</b>	

31 Aralık 2024	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Değ. Rap. Tarihi	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri	Grup %	Toplam%
<b>Gayrimenkul Yatırımları</b>							
İstanbul	26.10.2018	1.041.344	26.12.2024	23.790.000	23.790.000	24,56%	11,78%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	23.938	25.12.2024	329.000	329.000	0,34%	0,16%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	56.770	25.12.2024	825.000	825.000	0,85%	0,41%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	70.796	25.12.2024	1.047.000	1.047.000	1,08%	0,52%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	87.216	25.12.2024	1.176.000	1.176.000	1,21%	0,58%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	44.206	25.12.2024	588.000	588.000	0,61%	0,29%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	12.177	25.12.2024	157.000	157.000	0,16%	0,08%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	93.922	25.12.2024	1.277.000	1.277.000	1,32%	0,63%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	120.857	25.12.2024	1.966.000	1.966.000	2,03%	0,97%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	26.197	25.12.2024	333.000	333.000	0,34%	0,16%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	13.710	25.12.2024	156.000	156.000	0,16%	0,08%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	13.269	25.12.2024	159.000	159.000	0,16%	0,08%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	51.830	25.12.2024	405.000	405.000	0,42%	0,20%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	37.547	25.12.2024	708.000	708.000	0,73%	0,35%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	27.395	25.12.2024	533.000	533.000	0,55%	0,26%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	44.922	25.12.2024	554.000	554.000	0,57%	0,27%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	198.359	25.12.2024	2.713.000	2.713.000	2,80%	1,34%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	65.405	25.12.2024	823.000	823.000	0,85%	0,41%
İstanbul	18.05.2021	9.388.391	31.12.2024	38.000.000	38.000.000	39,23%	18,82%
İstanbul	13.12.2021	2.467.061	31.12.2024	8.820.000	8.820.000	9,11%	4,37%
Bursa İznik İlçesi	5.11.2018	313.783	31.12.2024	4.152.000	4.152.000	4,29%	2,06%
Bursa İznik İlçesi	5.11.2018	169.671	31.12.2024	1.404.000	1.404.000	1,45%	0,70%
İstanbul	27.06.2022	6.992.370	2.12.2024	6.900.000	6.900.000	7,12%	3,42%
İstanbul	9.06.2020	305.109	--	40.325	40.325	0,04%	0,02%
<b>Grup Toplamı</b>		<b>21.666.246</b>		<b>96.855.325</b>	<b>96.855.325</b>	<b>100,00%</b>	<b>47,97%</b>
Fon A	16.03.2020	5.400.001		63.429.765	63.429.765	60,38%	31,41%
Kira Sertifikası A	30.10.2024	38.729.755		41.629.456	41.629.456	39,62%	20,62%
<b>Grup Toplamı</b>					<b>105.059.221</b>	<b>100,00%</b>	<b>52,03%</b>
<b>Fon Portföy Değeri</b>					<b>201.914.546</b>		<b>100,00%</b>

**31 Aralık 2025**

	<b>Tutar</b>	<b>Grup</b>	<b>Toplam</b>
	<b>TL</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>Fon Portföy Değeri</b>	<b>195.695.266</b>	<b>100,00%</b>	<b>103,09%</b>
Gayrimenkul yatırımları portföyü	96.740.000	49,43%	50,96%
Para ve sermaye piyasası araçları portföyü	98.955.266	50,57%	52,13%
Diğer	--	--	--
<b>Hazır değerler</b>	<b>3.347</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00%</b>
Bankalar	3.347	100,00%	0,00%
<b>Alacaklar</b>	<b>8.032.699</b>	<b>100,00%</b>	<b>4,23%</b>
<b>Borçlar</b>	<b>(3.416.962)</b>	<b>100,00%</b>	<b>(1,80%)</b>
Yönetim ücreti	(1.510.861)	44,22%	(0,80%)
Ödenecek vergi	--	--	--
Diğer borçlar	(1.906.101)	55,78%	(1,00%)
<b>Ertelenmiş vergi yükümlülüğü</b>	<b>(8.493.112)</b>	<b>100,00%</b>	<b>(4,47%)</b>
<b>Dönem karı vergi yükümlülüğü</b>	<b>(1.993.739)</b>	<b>100,00%</b>	<b>(1,05%)</b>
<b>Fon Toplam Değeri</b>	<b>189.827.499</b>		<b>100,00%</b>

**31 Aralık 2024**

	<b>Tutar</b>	<b>Grup</b>	<b>Toplam</b>
	<b>TL</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>Fon Portföy Değeri</b>	<b>201.914.546</b>	<b>100,00%</b>	<b>98,21%</b>
Gayrimenkul yatırımları portföyü	96.855.325	47,97%	47,11%
Para ve sermaye piyasası araçları portföyü	105.059.221	52,03%	51,10%
Diğer	--	--	--
<b>Hazır değerler</b>	<b>12.146</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,01%</b>
Bankalar	12.146	100,00%	0,01%
<b>Alacaklar</b>	<b>17.172.714</b>	<b>100,00%</b>	<b>8,35%</b>
<b>Borçlar</b>	<b>(5.987.868)</b>	<b>100,00%</b>	<b>(2,91%)</b>
Yönetim ücreti	(1.553.012)	25,94%	(0,76%)
Ödenecek vergi	(3.986.301)	66,57%	(1,94%)
Diğer borçlar	(11.527.180)	192,51%	(5,61%)
<b>Ertelenmiş vergi yükümlülüğü</b>	<b>(7.518.908)</b>	<b>100,00%</b>	<b>(3,66%)</b>
<b>Fon Toplam Değeri</b>	<b>205.592.630</b>		<b>100,00%</b>