

FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
GRN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

22 Temmuz 2026 Tarihli
Finansal Tablolar ve
Özel Bağımsız Denetçi Raporu

**A 1****BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ**

MERKEZ : Kızılay Mah. Necatibey Cad. Günay Apt. No:25 İç Kapı No:13 Çankaya/ANKARA
Tel : 0312 417 86 54 -425 59 50 Fax: 0312 425 77 27 V.D. Mithatpaşa – 001 001 1325
E-mail : a1denetim@a1denetim.com.tr - info@a1denetim.com.tr web: a1denetim.com.tr

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**Fonmap Portföy Yönetimi A.Ş. GRN Gayrimenkul Yatırım Fonu
Yönetim Kurulu'na****A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi****1) Görüş**

Fonmap Portföy Yönetimi A.Ş. GRN Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 22 Temmuz 2026 tarihi itibarıyla finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine 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 22 Temmuz 2026 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 ("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 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* ("Etik Kurallar") ile SPK 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) Dikkat çekilen hususlar

Fon'un katılma belgeleri 9 Ekim 2025 tarihinde halka arz edilmiş olup, yatırım dönemi 22 Temmuz 2026 tarihinde sona ermiştir. Bunun üzerine 23 Temmuz 2026 tarihinde katılma payı sahiplerine payları oranında ödeme yapmak suretiyle sonlandırılmıştır (*Dipnot 10*).

5) Yönetimin 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 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.

**A 1****BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ**

MERKEZ : Kızılay Mah. Necatibey Cad. Günay Apt. No:25 İç Kapı No:13 Çankaya/ANKARA
Tel : 0312 417 86 54 -425 59 50 Fax: 0312 425 77 27 V.D. Mithatpaşa – 001 001 1325
E-mail : a1denetim@a1denetim.com.tr - info@a1denetim.com.tr web: a1denetim.com.tr

6) 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 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.

SPK düzenlemelerine ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi 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.
- 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 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 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.

**A 1****BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ**

MERKEZ : Kızılay Mah. Necatibey Cad. Günay Apt. No:25 İç Kapı No:13 Çankaya/ANKARA
Tel : 0312 417 86 54 -425 59 50 Fax: 0312 425 77 27 V.D. Mithatpaşa – 001 001 1325
E-mail : a1denetim@a1denetim.com.tr - info@a1denetim.com.tr web: a1denetim.com.tr

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları, devamı

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.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran Sorumlu Denetçi M. Tolga AKGÜL'dür.

A1 BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş



M. Tolga AKGÜL
Sorumlu Denetçi

25 Ağustos 2026
Ankara, Türkiye

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	2
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU.....	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	5- 26

FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GRN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

22 TEMMUZ 2026 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	22 Temmuz 2026^(*)	31 Aralık 2025
Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	20	17.461	725
Finansal yatırımlar	6	26.931.806	25.772.790
Diğer alacaklar	5	3.600	--
Toplam varlıklar (A)		26.952.867	25.773.515
Yükümlülükler			
Diğer borçlar	5	143.491	206.544
Toplam yükümlülükler (Toplam değeri / Net varlık değeri hariç) (B)		143.491	206.544
Toplam değeri / Net varlık değeri (A-B)		26.809.376	25.566.971

(*) Fon'un yatırım dönemi sonu olan 22 Temmuz 2026 tarihi itibarıyla Fon sona ermiş olup, katılma payı sahiplerine 23 Temmuz 2026 tarihinde ödeme yapmak suretiyle sonlandırılmıştır. Ödemeye ilişkin son birim fiyat 22 Temmuz 2026 tarihindeki Fon'un toplam değeri üzerinden hesaplanmıştır (*Dipnot 10*).

Takip eden notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GRN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK- 22 TEMMUZ 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	1 Ocak- 22 Temmuz 2026^(*)
Kar veya zarar kısmı		
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/(zararlar), net (-)	12	85.230
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zararlar), net (-)	12	2.203.920
Esas faaliyet gelirleri		2.289.150
Yönetim ücretleri (-)	8	(822.919)
Denetim ücretleri (-)	8	(73.242)
Saklama ücretleri (-)	8	(69.316)
Danışmanlık ücretleri (-)	8	(52.457)
Kurul ücretleri (-)	8	(3.769)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	13	(25.042)
Esas faaliyet giderleri		(1.046.745)
Esas faaliyet karı/(zararı)		1.242.405
Net dönem karı/(zararı) (A)		1.242.405
Diğer kapsamlı gelir kısmı		
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		--
Diğer kapsamlı gelir (B)		--
Toplam değerde/Net varlık değerinde artış/azalış (A+B)		1.242.405

(*) Fon, 9 Ekim 2025 tarihinde halka arz edildiğinden, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu 1 Ocak- 22 Temmuz 2026 dönemi için oluşturulmuş ve önceki dönemle karşılaştırmalı olarak sunulmamıştır.

Fon'un yatırım dönemi sonu olan 22 Temmuz 2026 tarihi itibarıyla Fon sona ermiş olup, katılma payı sahiplerine 23 Temmuz 2026 tarihinde ödeme yapmak suretiyle sonlandırılmıştır. Ödemeye ilişkin son birim fiyat 22 Temmuz 2026 tarihindeki Fon'un toplam değeri üzerinden hesaplanmıştır (Dipnot 10).

Takip eden notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GRN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK- 22 TEMMUZ 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
TOPLAM DEĞER/ NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	1 Ocak- 22 Temmuz 2026 ^(*)
Toplam değeri/Net varlık değeri (Dönem başı)		25.566.971
Toplam değer/Net varlık değerinde artış	10	1.242.405
Katılma payı ihraç tutarı (+)	10	--
Katılma payı iade tutarı (-)	10	--
Toplam değeri/ Net varlık değeri (Dönem sonu)		26.809.376

(*) Fon, 9 Ekim 2025 tarihinde halka arz edildiğinden, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu 1 Ocak- 22 Temmuz 2026 dönemi için oluşturulmuş ve önceki dönemle karşılaştırmalı olarak sunulmamıştır.

Fon'un yatırım dönemi sonu olan 22 Temmuz 2026 tarihi itibarıyla Fon sona ermiş olup, katılma payı sahiplerine 23 Temmuz 2026 tarihinde ödeme yapmak suretiyle sonlandırılmıştır. Ödemeye ilişkin son birim fiyat 22 Temmuz 2026 tarihindeki Fon'un toplam değeri üzerinden hesaplanmıştır (Dipnot 10).

Takip eden notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GRN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK-22 TEMMUZ 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	1 Ocak 22 Temmuz 2026^(*)
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		
Dönem net karı		1.242.405
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(2.203.920)
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zararlar) ile ilgili düzeltmeler	12	(2.203.920)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		978.251
Alacaklardaki artış/(azalışlar) ilgili düzeltmeler	5	(3.600)
Borçlardaki artış/(azalışlar) ilgili düzeltmeler	5	(63.053)
Finansal varlıklardaki değişim, net	6,12	1.044.904
Faaliyetlerde Kullanılan Nakit Akışları		16.736
B. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		
Katılma payı ihraçlarından elde edilen nakit	10	--
Katılma payı iadeleri için ödenen nakit	10	--
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		--
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		16.736
C. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C)		16.736
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	20	725
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	20	17.461

(*) Fon, 9 Ekim 2025 tarihinde halka arz edildiğinden, nakit akış tablosu 1 Ocak- 22 Temmuz 2026 dönemi için oluşturulmuş ve önceki dönemle karşılaştırmalı olarak sunulmamıştır.

Fon'un yatırım dönemi sonu olan 22 Temmuz 2026 tarihi itibarıyla Fon sona ermiş olup, katılma payı sahiplerine 23 Temmuz 2026 tarihinde ödeme yapmak suretiyle sonlandırılmıştır. Ödemeye ilişkin son birim fiyat 22 Temmuz 2026 tarihindeki Fon'un toplam değeri üzerinden hesaplanmıştır (Dipnot 10).

Takip eden notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GRN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK- 22 TEMMUZ 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1- FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Fonmap Portföy Yönetimi A.Ş. GRN Gayrimenkul Yatırım Fonu (“Fon”) Fonmap Portföy Yönetimi A.Ş. (“Fonmap Portföy”) (eski unvan: Foneva Portföy Yönetimi A.Ş.) tarafından yönetilmektedir. Fon, Fonmap Portföy tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, ve Fon’un içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (“Tebliğ”) 18’inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulmuştur. Fon’un Kurucusu, Yöneticisi ve Saklayıcı Kurum ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kurucu ve Yönetici

Fonmap Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

Ayazağa Mah. Mimar Sinan Sk. Seba Office No: 21D İç Kapı No: 70 Sarıyer/İstanbul

Saklayıcı kurum

İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No: 4 Sarıyer 34467 İstanbul

Fon’un Sona Ermesi ve Fon Varlığının Tasfiyesi:

Fon süresiz olup, 9 Ekim 2025 tarihinde halka arz edilmiştir.

Fon’un halka arz tarihi 9 Ekim 2025 olup süresiz kurulmuştur. Fon’un son değerlendirme tarihi 22 Temmuz 2026 olup, belirtilen tarihte Fon toplam değeri üzerinden hesaplanan birim pay değeri 1.068,102613’tür. Fon’un yatırım dönemi sonu 22 Temmuz 2026’dır ve 23 Temmuz 2026 tarihinde katılma payı sahiplerine ödeme yapılmak suretiyle Fon sonlandırılmıştır.

Fon portföyünün yönetimi

Fon’un katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve izahname hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu Fonmap sorumludur. Kurucu, Fon’a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına mevzuat ve içtüzük uygun olarak tasarrufla bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Fonmap Portföy sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, yönetici Fonmap Portföy SPK düzenlemelerine uygun olarak içtüzük ve Tebliğ hükümleri dâhilinde yönetilir.

Fon’un yatırım stratejisi, değer artış kazancı, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla öncelikli olarak konut olmak üzere ticari gayrimenkul, arsa, arazi, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir ve/veya satın alım veya satım vaadinde bulunulabilir.

Buna ek olarak, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

Fon portföy sınırlamalarına ilişkin esaslar

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin Portföy Yönetimi Şirketleri Tebliği’nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ’de yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir. Fon toplam değerinin en az %80’inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; Tebliğ’in 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıklarının paylarına Fon toplam değerinin en fazla %20’si oranında yatırım yapılabilir.

FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GRN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK- 22 TEMMUZ 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1- FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER, *devamı*

Fon portföyünün yönetimi, devamı

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz.

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 yönetim ücretini, yapılacak hesaplama doğrultusunda aşağıdakilerden hangisi büyükse o tutarda tahsil edecektir;

a- Yıllık BSMV hariç fon portföy değerinin %0,5 (bindebeş)'i

b- Aylık 150.000 TL+BSMV her ay sonunu takip eden 5 işgünü içerisinde Fon'dan tahsil eder Fon Yönetim ücretinin aylık 150.000 TL + BSMV olarak hesaplanıp tahsil edilmesi durumunda; söz konusu aylık yönetim ücreti TÜİK tarafından açıklanan yıllık TÜFE ve ÜFE oranlarının ortalaması alınarak 01/01/2026 tarihinden itibaren her takvim yılı başında artırılabacaktır.

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. Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti dahil performans ücreti hariç 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.

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 fon giderlerinin kurucu tarafından değil fonun mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilerek karşılanmasına karar verilmiştir.

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

Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi

Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır. Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir.

Tasfiye sürecinin tamamlanması üzerine, Fon içtüzük Kurucu tarafından ticaret sicilinden terkin ettirilir ve keyfiyet Kurul'a bildirilir.

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

Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28. Maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık arttırma, pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 25 Ağustos 2026 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir.

FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GRN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK- 22 TEMMUZ 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" (II-14.2), 26 Şubat 2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan "Yatırım Fonları Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğinde (II-14.2) Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-14.2.a)" ile 31 Aralık 2013 tarihinde yürürlüğe girmek üzere yatırım fonlarının finansal tablolarının hazırlanmasında Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nın (“TFRS”) esas alınması hüküm altına alınmış ve finansal rapor tanımı yapılarak, bu kapsama finansal tablolar, sorumluluk beyanları ve portföy raporları alınmıştır. TFRS; Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”), Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir. Fiyat raporları ve portföy dağılım raporlarından oluşan portföy raporları, fon portföylerinde yer alan varlıkların değerlendirilmesine ve değerlemeler sonucunda hesaplanan fon portföy ve toplam değerlerine ilişkin bilgileri içeren raporlar olarak düzenlenmiştir. Ayrıca SPK söz konusu finansal tablolara ilişkin olarak tablo ve dipnot formatlarını yayımlamıştır.

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 Resmî 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 yatırımlar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde maliyet esası baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29’da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmekle birlikte kendi alanında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşlar TMS 29’daki hükümlerin uygulanmasına yönelik olarak farklı geçiş tarihleri belirleyebilmelerine izin verilmektedir.

SPK, 7 Mart 2024 tarih ve 2024/24 sayılı bülteni ile, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 7 Mart 2024 tarih ve 14/382 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyurusunda, 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.

Bu çerçevede 22 Temmuz 2026 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

Ölçüm ve sunum para birimi

Fon’un finansal tabloları faaliyette bulunduğu ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (geçerli para birimi) olan Türk lirası (TL) ile ölçülmüş ve sunulmuştur.

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Fon’un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmalı, gerek görüldüğü takdirde cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmeli ve önemli farklılıklar açıklanmalıdır.

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Netleştirme/mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar

Yeni bir TMS/TFRS’nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS/TFRS’nin şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler ve muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.3 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 dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.4 Yeni Standartlar, Değişiklikler ve Yorumlar

1 Ocak- 22 Temmuz 2026 dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025’te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7’ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin “sona erme tarihi”nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7’ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliklerin Fon’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025’te “TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS’leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1’de yer alan ifadeler ile TFRS 9’daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.4 Yeni Standartlar, Değişiklikler ve Yorumlar, *devamı*

a) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar, *devamı*

- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7’de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13’e referans eklenmiştir.

- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9’daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9’da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, “işlem bedeli”ne yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9’da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Fiili vekilin” belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle “maliyet yöntemi” ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Söz konusu değişikliklerin Fon’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, Ağustos 2025’te “Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler” değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7’ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, “kendi için kullanım” istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. “Kendi için kullanım” hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak risken korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni risken korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

Söz konusu değişikliğin Fon’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir.

Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Fon söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2027 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Standart Fon için geçerli değildir ve Fon’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.4 Yeni Standartlar, Değişiklikler ve Yorumlar, *devamı*

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar, *devamı*

TFRS 18 – Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025’te, TMS 1’in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18’in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu standardın Fon’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 19 – Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS’lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19’u yayımlamıştır.

Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19’u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS’lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS’lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19’u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

Söz konusu Standart Fon için geçerli değildir

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Nisan 2026 tarihinde KGK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin geçerli para biriminden yüksek enflasyonlu bir ekonominin sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, geçerli para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışındaki işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanır ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bir işletmenin geçerli para birimi ve sunum para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olması (veya farklı yüksek enflasyonlu ekonomilerin para birimleri olması) ve geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yurtdışındaki işletmelerinin faaliyet sonuçlarının ve finansal durumunun çevirimini yapması durumunda, işletme bu değişiklikleri ilk kez uyguladığı yıllık raporlama döneminin başından itibaren uygular.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.4 Yeni Standartlar, Değişiklikler ve Yorumlar, *devamı*

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler, devamı

Buna ek olarak, bu tür bir işletme daha önce yayımlanmış finansal tablolarında yer alan yurtdışındaki işletmelere ilişkin karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca ilgili tutarlara uygulanmış olduğu genel fiyat endeksini kullanarak yeniden düzenler. Bu kapsama girmeyen işletmeler bu değişiklikleri geriye dönük olarak uygular.

Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UFRS 20 Standardı ile UMS 28’e yönelik değişiklik UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 20 – Düzenlemeye Dayalı Varlıklar ve Düzenlemeye Dayalı Yükümlülükler Standardı

Mayıs 2026 tarihinde UMSK, düzenlemeye tabi varlıkların, düzenlemeye tabi yükümlülüklerin, düzenlemeye tabi gelirlerin ve düzenlemeye tabi giderlerin muhasebeleştirilmesi, ölçümü, sunumu ve açıklanmasına ilişkin hükümleri belirleyen UFRS 20’yi yayımlamıştır. UFRS 20, işletmelerin UFRS 15 gibi mevcut UFRS muhasebe standartlarını uygulayarak halihazırda sundukları bilgileri tamamlayan ek bilgileri sunmalarını gerektirecek ilave hükümler getirmektedir. Bu ek bilgiler, finansal tablo kullanıcılarının her bir raporlama döneminde sunulan düzenlemeye tabi mal veya hizmetler karşılığında tarifelere göre kabul edilebilir olan toplam bedeli ve buna ilişkin hak ve yükümlülükleri anlamalarına imkân sağlamaktadır.

Söz konusu Standart Fon için geçerli değildir.

UMS 28 Değişiklikleri – İştirak ve İş Ortaklıklarına Yönelik Gerçeğe Uygun Değer Opsiyonu

UMSK’nın Haziran 2026 tarihinde yayımladığı değişiklikler, UMS 28’de yer alan gerçeğe uygun değer opsiyonunu hangi işletmelerin uygulayabileceğine açıklık getirmektedir. Değişikliklerde, “benzer işletme” kavramının, UFRS 18’in 49(a) paragrafında açıklandığı şekliyle, belirli varlık türlerine yatırım yapılması faaliyetini ana faaliyeti olarak yürüten işletmeleri de kapsadığı belirtilmiştir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer opsiyonunu uygulama hakkının, iştirak veya iş ortaklığındaki yatırımı doğrudan elinde bulunduran işletme özelinde değerlendirilmesi gerektiği de açıklığa kavuşturulmuştur.

Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

2.5.1 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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. Gayrimenkul yatırımları mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından yapılan değerlemelerde belirtilen gerçeğe uygun değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılır ve değerlendirme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, *devamı*

2.5.2 Finansal araçlar

Finansal bir varlık veya borç ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal varlık veya finansal borçların ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal varlığın edinimi veya finansal borcun yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Finansal varlık ve borçların normal yoldan alım ve satımları işlem tarihi esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Fon finansal varlık ve borçlarını TFRS 9 uyarınca aşağıdaki kategorilerde sınıflandırmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı (“GUD”) kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve finansal yükümlülükler

Bu kategoride GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar yer almaktadır.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen 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.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen 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. Temettü gelirleri ise ayrı olarak, temettü gelirleri şeklinde finansal tablolarda gösterilmektedir.

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar

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 durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülür. Söz konusu varlıklar, ilk kayda alınmalarında işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyeti ile muhasebeleştirilmektedir. Kayda alınmayı müteakiben etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak “İskonto edilmiş bedeli” ile değerlendirilmektedir.

Bankalardaki mevduat, nakit teminatları, ters repo alacakları, takas alacakları ve diğer alacaklar fon tarafından bu kategoride sınıflandırılan finansal varlıklardır. Kredi ve alacaklar ilk kayda alımlarından sonra etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilir.

Beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık gruplarına ilişkin beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü finansal varlığın durumu ve gelecek ekonomik ilgili önemli varsayımlar ve gelişmiş modellerin kullanımını gerektiren bir alandır.

Beklenen kredi zararını ölçmeye ilişkin muhasebe koşullarını uygulamak için bir grup önemli karar alınması gereklidir. Bunlar:

- Kredi riskindeki önemli artışa ilişkin kriterlerin belirlenmesi
- Beklenen kredi zararının ölçülmesi için uygun model ve varsayımların seçilmesi
- İlişkili beklenen kredi zararı ve her tip ürün / piyasaya yönelik ileriye dönük senaryoların sayısı ve olasılığını belirleme
- Beklenen kredi zararını ölçme amaçlarına ilişkin benzer finansal varlıklar grubunun belirlenmesi.
- Ölçme amaçlarına ilişkin benzer finansal varlıklar grubunun belirlenmesi.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, *devamı*

2.5.2 Finansal araçlar, *devamı*

Bu kapsamda, Fon yönetimi 22 Temmuz 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarında taşımakta olduğu finansal varlıkların kredi risklerinde önemli bir değişimin olmadığını ve finansal varlıklara ilişkin TFRS 9’a göre hesaplanmış olduğu değer düşüklüğü karşılığı tutarının finansal tabloların bütünü değerlendirildiğinde önemsiz olduğunu tespit etmiştir. Buna göre, Fon yönetimi 22 Temmuz 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarında ilgili finansal varlıklarına ilişkin herhangi bir değer düşüklüğü karşılığı muhasebeleştirilmemiştir.

Diğer finansal yükümlülükler

Bu kategoride alım-satım amaçlı olarak sınıflanmayan tüm finansal yükümlülükler 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.

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.

2.5.3 Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadeli mevduat, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri üç aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

2.5.4 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.

2.5.5 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.

2.5.6 Ters repo işlemleri

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 “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.

FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GRN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK- 22 TEMMUZ 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, *devamı*

2.5.7 Kur değişiminin etkileri

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.

2.5.8 Gelir/giderin tanınması

Menkul kıymet değerlendirme ve satış kar/zararı

Fon menkul kıymetlerinin dönem sonu itibarıyla aşağıdaki değerlendirme ilkelerine göre değerlendirilmesi sonucunda ortaya çıkan değerlendirme farkları, kar veya zararda “finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar” hesabına kaydedilir.

Bilançoda bulunan finansal varlıkların, alım ve satımı, fon paylarının alım ve satımı, fonun gelir ve giderleri ile fonun diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla muhasebeleştirilir. Fon’dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden “Finansal varlıklar” hesabına alacak/borç kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; “Finansal varlıklar” hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark oluştuğu takdirde bu fark “Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar” hesabına kaydolunur. Satılan menkul kıymete ilişkin Fon’un muhasebe kayıtlarında bulunan “Fon payları değer artış/azalış” hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak “Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar” hesaplarına aktarılır.

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 iskonto devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini kapsar.

Temettü geliri

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

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

2.5.9 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. Her iş günü sonu itibarıyla hesaplanan pay değeri, müteakip işgünü duyurulmaktadır. Fon Net Varlık Değeri, “Fon Portföy Değeri” ne varsa diğer varlıkların eklenmesi ve borçların (Kurucu tarafından kuruluş işlemleri için verilen avans hariç) düşülmesi suretiyle bulunur.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, *devamı*

2.5.10 İlişkili taraflar

Bu finansal tablolarda, Fon'un kurucusu ve yöneticisi, Kurucu ve yöneticinin ortakları ve doğrudan ve/veya dolaylı sermaye ilişkisinde bulunan kuruluşları, Kurucu üst düzey yönetimi ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen veya önemli etkinliğe sahip bulunulan şirketler “ilişkili taraflar” olarak kabul edilir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

2.5.11 Fiyatlama raporuna ilişkin portföy değerlendirme esasları

Değerleme her iş günü itibarıyla yapılır.

Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:

- 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 değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - ii) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satım 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 yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - viii) (i) ile (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, TMS/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.
 - Fon'un diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Fon'un 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.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, *devamı*

2.5.12 Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 2 numaralı maddesi uyarınca, Sermaye Piyasası Kanunu’na göre kurulan yatırım fonları kurumlar vergisi mükellefidir. Ancak, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesinin 1/d/(1) numaralı alt bendi ile menkul kıymet yatırım fonlarının (döviz yatırım fonları hariç) portföy işletmeciliğinden doğan kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

Gelir Vergisi Kanunu’na (“GVK”) 5281 sayılı kanun ile eklenen geçici 67’inci madde ile 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren menkul kıymetlerden elde edilen kazanç ve iratlar için yeni bir vergileme sistemi öngörülmüş olup konu ile ilgili 257 Seri No’lu Gelir Vergisi Genel Tebliği 30 Aralık 2005 tarih ve 26039 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Gelir Vergisi Kanunu’nun Geçici 67’nci maddesinin 8 numaralı fıkrası uyarınca, Sermaye Piyasası Kanunu’na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonlarının (borsa yatırım fonları dahil) kurumlar vergisinden istisna edilmiş portföy kazançları %15 oranında vergi tevkifatına tabi tutulacağı ve bu kazançlar üzerinden Gelir Vergisi Kanunu’nun 94’üncü maddesi uyarınca ayrı bir tevkifat yapılmayacağı belirtilmiştir. Bununla birlikte, 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 22 Temmuz 2006 tarih ve 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu’nun geçici 67’nci maddesinde yer alan bazı kazanç ve iratlardan yapılacak tevkifat oranları Sermaye Piyasası Kanunu’na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları, konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 23 Temmuz 2006 tarihinden 1 Ekim 2006 tarihine kadar %10, 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren uygulanmak üzere %0 (sıfır) olarak tespit edilmiştir.

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 Resmi 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 hesaplamasında GYF ve GYO’ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar istisna olarak dikkate alınamayacaktır. 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. İlk defa faaliyete başlayan kurumlar hakkında faaliyete başlanılan hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca asgari kurumlar vergisi hükümleri uygulanmayacaktır.

2.5.13 Ertelenmiş vergi yükümlülüğü / varlığı

TMS 12 Gelir Vergileri (TMS 12) standardı uyarınca finansal tablolarda yansıtıldıkları dönemlerden sonraki dönemlerde vergiye tabi tutulan gelir ve gider kalemlerinden kaynaklanan zamanlama farkları üzerinden ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü hesaplanmaktadır. TMS 12 uyarınca vergi mevzuatına göre, sonraki dönemlerde indirilebilecek mali kar elde edilmesi mümkün görüldüğü müddetçe, indirilebilir geçici farklar üzerinden ertelenmiş vergi varlığı, bütün vergilendirilebilir geçici farklar üzerinden ise ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri netleştirilmek suretiyle finansal tablolara yansıtılmaktadır.

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

FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GRN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK- 22 TEMMUZ 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, *devamı*

2.5.14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Karşılıklar, bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabilirdiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Tutarın yeterince güvenilir olarak ölçülemediği ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için fondan kaynak çıkmasının muhtemel olmadığı durumlarda söz konusu yükümlülük “Koşullu” olarak kabul edilmektedir.

2.5.15 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 açıklanır.

2.5.16 Katılma belgeleri

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.

2.5.17 Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas faaliyetler ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Fon’un portföyündeki değer artış ve azalışlarından kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Fon’un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2.6 Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları

Fon finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

DİPNOT 3- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon, Fon’un yatırım stratejisine uygun olarak 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.

FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GRN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK- 22 TEMMUZ 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 4- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Fon’un kurucusu Fonmap Portföy Yönetimi Anonim Şirketi’dir. Raporlama tarihleri itibarıyla Fon ile diğer ilişkili taraflar arasındaki bakiye ve işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflara borçlar	22 Temmuz 2026	31 Aralık 2025
Fonmap Portföy Yönetim A.Ş. (fon yönetim ücreti) (dipnot 5)	--	162.581
Toplam	--	162.581

İlişkili taraflar ile yapılan işlemlerden giderler	1 Ocak- 22 Temmuz 2026
Fonmap Portföy Yönetim A.Ş. (fon yönetim ücreti) (dipnot 8)	822.919
Toplam	822.919

DİPNOT 5 – ALACAKLAR VE BORÇLAR

Diğer alacaklar	22 Temmuz 2026	31 Aralık 2025
KDV alacağı	3.600	--
Toplam	3.600	--

Diğer borçlar	22 Temmuz 2026	31 Aralık 2025
Denetim ücreti	80.000	36.758
Danışmanlık ücreti	30.471	5.014
Saklama ücreti	21.773	--
Kayda alma ücreti	1.247	1.278
Fon yönetim ücreti	--	162.581
Diğer	10.000	913
Toplam	143.491	206.544

DİPNOT 6 – FİNANSAL YATIRIMLAR

22 Temmuz 2026 tarihi itibarıyla, finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri
Döviz yatırım fonları (USD)	567.959	26.930.666	26.930.666
TL yatırım fonları	934	1.140	1.140
Toplam	568.893	26.931.806	26.931.806

FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GRN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK- 22 TEMMUZ 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 – FİNANSAL YATIRIMLAR, devamı

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri
Döviz yatırım fonları (USD)	592.968	25.768.360	25.768.360
TL yatırım fonları	4.162	4.430	4.430
Toplam	597.130	25.772.790	25.772.790

DİPNOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Fon’un 22 Temmuz 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır.

DİPNOT 8- NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Genel yönetim giderleri	1 Ocak- 22 Temmuz 2026
Yönetim ücretleri (-)*	822.919
Denetim ücretleri (-)	73.242
Saklama ücretleri (-)	69.316
Danışmanlık ücretleri (-)	52.457
Kurul ücretleri (-)	3.769
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	25.042
Toplam	1.046.745

(*) Fon’un yatırım portföyü Fonmap Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon’un toplam giderleri kapsamında, Fon’un yönetim ve temsili ile Fon’a tahsis ettiği donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı ile sınırlı olarak a) Yıllık BSMV hariç fon portföy değerinin %0,5 (bindebeş)’i veya b) Aylık 150.000 TL+BSMV hesaplanıp yönetim gideri kesintisi tahakkuk ettirilir. Hesaplanan değerlerden hangisi büyükse yönetim gideri olarak kabul edilir.

DİPNOT 9- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

22 Temmuz 2026 tarihi itibarıyla, Fon’un vermiş olduğu herhangi bir geri ödeme taahhüdü ve nominal karşılığı ile teminat tutarı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır)

DİPNOT 10- TOPLAM DEĞER/ NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİ / NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ / (AZALIŞ)

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

Birim pay değeri	22 Temmuz 2026	31 Aralık 2025
Fon toplam değeri (TL)	26.809.376	25.566.971
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	25.100	25.100
Birim pay değeri (TL)	1.068,102613	1.018,604443

FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GRN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK- 22 TEMMUZ 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10- TOPLAM DEĞER/ NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİ / NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ / (AZALIŞ), devamı

Katılma belgeleri hareketleri	22 Temmuz 2026
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	25.100
Dönem içinde satılan katılma belge sayısı	--
Dönem içinde geri alınan katılma belge sayısı	--
Toplam	25.100
	1 Ocak- 22 Temmuz 2026
Toplam değeri/Net varlık değeri (Dönem başı)	25.566.971
Toplam değer/Net varlık değerinde artış	1.242.405
Katılma payı ihraç tutarı (+)	--
Katılma payı iade tutarı (-)	--
Toplam değeri/ Net varlık değeri (Dönem sonu)	26.809.376

DİPNOT 11- FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	22 Temmuz 2026	31 Aralık 2025
Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri	26.809.376	25.566.971
Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri	26.809.376	25.566.971
Fark (*)	--	--

(*) Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle Fon'un finansal durum tablosundaki Toplam Değer/Net Varlık Değeri ile Fon'un fiyat raporundaki fon toplam değeri aynıdır.

DİPNOT 12- HASILAT

Esas faaliyetlerden gelirler	1 Ocak- 22 Temmuz 2026
Finansal varlık ve yükümlülöklere ilişkin gerçekteşmiş kar/(zararlar), net	85.230
Finansal varlık ve yükümlölöklere ilişkin gerçekteşmemiş kar/(zararlar), net	2.203.920
Toplam	2.289.150

DİPNOT 13- ESAS FAALİYETLERİNDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak- 22 Temmuz 2026
Diğer giderler (-)	25.042
Toplam	25.042

FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GRN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK- 22 TEMMUZ 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14- FİNANSMAN GİDERLERİ

22 Temmuz 2026 tarihi itibarıyla Fon’un finansman gideri bulunmamaktadır.

DİPNOT 15- KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

22 Temmuz 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Fon’un serbest döviz fonu olan finansal varlıkları bulunmaktadır. Kur değişiminin etkileri Dipnot 18’de sunulmuştur.

DİPNOT 16- TÜREV ARAÇLAR

22 Temmuz 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Fon’un portföyünde türev araçları bulunmamaktadır.

DİPNOT 17- GELİR VERGİLERİ (ERTELENEN VERGİLER DAHİL)

Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 2 numaralı maddesi uyarınca, Sermaye Piyasası Kanunu’na göre kurulan yatırım fonları kurumlar vergisi mükellefidir. Ancak, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesinin 1/d/(1) numaralı alt bendi ile menkul kıymet yatırım fonlarının (döviz yatırım fonları hariç) portföy işletmeciliğinden doğan kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikte, 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’de, 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 hesaplamasında GYF ve GYO’ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar istisna olarak dikkate alınamayacaktır. 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. İlk defa faaliyete başlayan kurumlar hakkında faaliyete başlanılan hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca asgari kurumlar vergisi hükümleri uygulanmayacaktır.

Fon, 9 Ekim 2025 tarihinde halka arz edildiğinden, 22 Temmuz 2026 tarihi itibarıyla kurumlar vergisi hesaplanmamıştır.

GYF ve GYO’ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar; ticari mal niteliğinde olanlar dahil sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançlardan, taşınmaz alım-satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde ettikleri kazançlardır.

Fon’un yatırım dönemi sonu olan 22 Temmuz 2026 tarihi itibarıyla Fon sona ermiş olup, katılma payı sahiplerine 23 Temmuz 2026 tarihinde ödeme yapmak suretiyle sonlandırılmıştır. Dolayısıyla, ertelenen vergi varlığı/ yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

DİPNOT 18- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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. Piyasa riski, faiz oranlarında, menkul kıymetlerin veya diğer finansal sözleşmelerin değerinde meydana gelecek ve Fon’u olumsuz etkileyecek dalgalanmalardır. Fon’un risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin, Fon finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GRN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK- 22 TEMMUZ 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ, devamı

Yoğunlaşma riski

Fon içtüzüğünde belirlenen yöntemler uygulanmış olup, söz konusu yatırım stratejisi de dahil olmak üzere, fona alınacak menkul kıymetlerin fon portföyüne oranı işlemleri mevzuata, içtüzük 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.

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.

22 Temmuz 2026		
	Endeksteği değişim	Kar/ zarar üzerindeki etkisi
Döviz yatırım fonları	10%	2.693.067
TL yatırım fonları	10%	114
Toplam		2.693.181
31 Aralık 2025		
	Endeksteği değişim	Kar/ zarar üzerindeki etkisi
Döviz yatırım fonları	10%	2.576.836
TL yatırım fonları	10%	443
Toplam		2.577.279

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.

FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GRN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK- 22 TEMMUZ 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ, devamı

Kredi riski, devamı

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar		Varlıklar		
	İlişkili taraf	İlişkili olmayan taraf ^(*)	Nakit ve nakit benzerleri	Finansal yatırımlar ^(**)	Diğer
22 Temmuz 2026 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	--	4.344	--	13.117
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	4.344	--	13.117
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
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	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(*) KDV alacakları dahil edilmemiştir.

(**) Yatırım fonları dahil edilmemiştir.

	Alacaklar		Varlıklar		
	İlişkili taraf	İlişkili olmayan taraf ^(*)	Nakit ve nakit benzerleri	Finansal yatırımlar ^(**)	Diğer
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	--	303	--	422
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	303	--	422
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
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	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(*) Yatırım fonları dahil edilmemiştir.

FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GRN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK- 22 TEMMUZ 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ, devamı**Likidite riski yönetimi**

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 22 Temmuz 2026 tarihi itibarıyla indirgenmemiş nakit akımlarının sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

22 Temmuz 2026	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan Kısa	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıl arası	5 yıldan fazla
Beklenen vadeler						
Diğer borçlar	143.491	143.491	143.491	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	143.491	143.491	143.491	--	--	--

31 Aralık 2025	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan Kısa	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıl arası	5 yıldan fazla
Beklenen vadeler						
Diğer borçlar	206.544	206.544	206.544	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	206.544	206.544	206.544	--	--	--

Kur Riski

Kur riski; döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle Fon’un maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade etmektedir. Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

22 Temmuz 2026	TL'nin YP karşısında	Kar/zarar üzerindeki etkisi
Döviz yatırım fonları- ABD doları	%10 değer kazanması durumunda	2.693.067
	%10 değer kaybetmesi durumunda	(2.693.067)
31 Aralık 2025	TL'nin YP karşısında	Kar/zarar üzerindeki etkisi
Döviz yatırım fonları- ABD doları	%10 değer kazanması durumunda	2.576.836
	%10 değer kaybetmesi durumunda	(2.576.836)

FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GRN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK- 22 TEMMUZ 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19- FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

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 hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Fon’un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

	<i>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar</i>	<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</i>	<i>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</i>	<i>Kayıtlı değeri</i>
22 Temmuz 2026				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	17.461	--	--	17.461
Finansal yatırımlar	--	26.931.806	--	26.931.806
Diğer alacaklar (*)	--	--	--	--
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Diğer borçlar	--	--	(143.491)	(143.491)

(*) KDV alacakları dahil edilmemiştir

	<i>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar</i>	<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</i>	<i>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</i>	<i>Kayıtlı değeri</i>
31 Aralık 2025				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	725	--	--	725
Finansal yatırımlar	--	25.772.790	--	25.772.790
Diğer alacaklar	--	--	--	--
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Diğer borçlar	--	--	(206.544)	(206.544)

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.

b) Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılanlar

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

- Birinci seviye: Finansal yatırım ve yükümlülükler, ölçüm tarihinde erişilebilen, özdeş varlıkların veya borçların aktif piyasalardaki kotasyon fiyatları (düzeltilmemiş olan) ile değerlendirilmektedir.
- İkinci seviye: Finansal yatırım 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 yatırım ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GRN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK- 22 TEMMUZ 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19- FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI), devamı

Gerçeğe uygun değer ile gösterilen finansal yatırımlar:

22 Temmuz 2026	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Yabancı yatırım fonları	26.930.666	--	--	26.930.666
Yerli yatırım fonları	1.140	--	--	1.140
Toplam	26.931.806	--	--	26.931.806

31 Aralık 2025	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Yabancı yatırım fonları	25.768.360	--	--	25.768.360
Yerli yatırım fonları	4.430	--	--	4.430
Toplam	25.772.790	--	--	25.772.790

DİPNOT 20- NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

22 Temmuz 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	22 Temmuz 2026	31 Aralık 2025
Bankalar		
- Vadesiz mevduat TL	4.344	303
Diğer hazır değerler döviz	13.117	422
Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri	17.461	725

DİPNOT 21- BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

	2026	2025
Yasal ve ihtiyari bağımsız denetim hizmetleri	80.000	25.000
Toplam	80.000	25.000

DİPNOT 22- RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Fonmap Portföy’ün 22 Temmuz 2026 tarih ve 2026/66 numaralı yönetim kurulu kararı uyarınca, Fon’un, Tebliğ’de yer alan asgari portföy büyüklüğüne ulaşamaması sebebiyle tasfiye edilmesine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu’na başvuruda bulunulmasına karar verilmiş olup, bu süreçte fon tarafından yeni katılma payı ihraç edilmemesi kararlaştırılmıştır. 23 Temmuz 2026 tarihinde katılma paylarının geri alımı tamamlanmış olup, yeni katılma payı ihraç edilmemesine karar verilmiştir.

.....

FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
GRN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

22 Temmuz 2026
Tarihi İtibarıyla Sona Eren
Hesap Dönemine Ait
Fiyat Raporu ve
Fiyat Raporunun Mevzuata Uygun Olarak
Hazırlanmasına İlişkin Rapor

**A 1****BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ**

MERKEZ : Kızılay Mah. Necatibey Cad. Günay Apt. No:25 İç Kapı No:13 Çankaya/ANKARA
Tel : 0312 417 86 54 -425 59 50 Fax: 0312 425 77 27 V.D. Mithatpaşa – 001 001 1325
E-mail : a1denetim@a1denetim.com.tr - info@a1denetim.com.tr web: a1denetim.com.tr

FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**GRN 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**

Fonmap Portföy Yönetimi A.Ş. GRN Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 22 Temmuz 2026 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'na ("SPK") belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını SPK'nın konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 22 Temmuz 2026 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Fonmap Portföy Yönetimi A.Ş. GRN Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 22 Temmuz 2026 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 Fonmap Portföy Yönetimi A.Ş.'nin ("Kurucu") bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

A1 BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.



M. Tolga AKGÜL
Sorumlu Denetçi

25 Ağustos 2026
Ankara, Türkiye

FGR-FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş GRN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU 22 Temmuz 2026 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

FON TOPLAM DEĞER TABLOSU

	<u>TUTAR (TL)</u>	<u>GRUP %</u>	<u>FTD %</u>	<u>FON TOPLAM DEĞERİ</u>	<u>26.809.375,59</u>
A. FON PORTFÖY	26.931.805,64		100,46	Toplam Pay Sayısı	5.000.000.000,000
1) Gayrimenkul	0,00		0,00	Dolaşımdaki Pay	25.100,000
a) Gayrimenkuller	0,00	0,00	0,00	Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	4.999.974.900,000
b) Gayrimenkule Dayalı	0,00	0,00	0,00		
i) Satış Vaadi	0,00			Dolaşımdaki Pay Oranı	% 0,00
ii) Net KDV Alacağı	0,00			BİRİM PAY DEĞERİ	1.068.102613
iii) İpotek	0,00			Günlük Vergi	
c) GYF Katılma Payları	0,00	0,00	0,00	Günlük Yönetim Ücreti	0,00
ç) GYO Sermaye Piyasası	0,00	0,00	0,00	Bir Gün Önceki Fiyat	1.060,832212
d) Diğer	0,00	0,00	0,00	Bir Gün Önceki Vergi	0,00
2) Para ve Sermaye	26.931.805,64		100,46	Getiri (%)	0,685350
B. HAZIR DEĞERLER	17.461,28		0,07		
a) Kasa	0,00	0,00	0,00		
b) Bankalar	4.343,81	24,88	0,02		
c) Diğer Hazır Değerler	13.117,47	75,12	0,05		
C. ALACAKLAR	3.600,00		0,01		
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	3.600,00		0,01		
i) Diğer Alacaklar	3.600,00		0,01		
ii) Vergi Alacakları	0,00		0,00		
iii) Mevduat Alacakları	0,00		0,00		
iv) Temettü	0,00		0,00		
Ç. DİĞER VARLIKLAR					
D. BORÇLAR	-143.491,33		-0,54		
a) Takasa Borçlar	0,00	0,00	0,00		
i) T1 Borçları	0,00				
ii) T2 Borçları	0,00				
iii) İleri Valörlü Takas	0,00				
iv) İhbarlı FonPay Takas	0,00				
b) Yönetim Ücreti	0,00	0,00	0,00		
c) Ödenecek Vergi	0,00	0,00	0,00		
ç) İhtiyatlar	0,00	0,00	0,00		
d) Diğer Borçlar	-142.244,36	100,00	-0,53	USD TCMB ALIS KURU	47,1309
i) Diğer Borçlar	-62.244,36		-0,23	EUR TCMB ALIS KURU	53,7661
ii) Denetim Reeskontu	-80.000,00		-0,30		
e) Kayda Alma Ücreti	-1.246,97	0,87	0,00		
f) Krediler	0,00	0,00	0,00		