

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

**14 NİSAN – 31 ARALIK 2025 HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

AgeSA Hayat ve Emeklilik A.Ş. Taşınmaz ve İnşaat Sektörü Değişken Emeklilik Yatırım Fonu
Kurucu (Agesa Hayat Ve Emeklilik A.Ş.) Yönetim Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

AgeSA Hayat ve Emeklilik A.Ş. Taşınmaz ve İnşaat Sektörü Değişken Emeklilik Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve 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 Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil)* (Etik Kurallar) ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili olarak yer alan etik hükümlere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

4) Fon Yönetimi'nin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir).
- Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin fonun sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı Kurucu'nun üst yönetiminden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile, varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri Kurucu'nun üst yönetiminden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağıın makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Fon'un 14 Nisan 2025 – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Fon iç tüzüğü'nün finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Özlem Gören Güçdemir'dir.

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



Özlem Gören Güçdemir, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Mart 2026

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	5-31
DİPNOT 1 FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER	5-6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-17
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	17
DİPNOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	17-18
DİPNOT 5 ALACAK VE BORÇLAR	18
DİPNOT 6 BORÇLANMA MALİYETİ	18
DİPNOT 7 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	19
DİPNOT 8 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	19
DİPNOT 9 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	19
DİPNOT 10 TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	20
DİPNOT 11 FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/ NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI	21
DİPNOT 12 HASILAT	21
DİPNOT 13 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	21
DİPNOT 14 FİNANSMAN GİDERLERİ	21
DİPNOT 15 BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	22
DİPNOT 16 DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ	22
DİPNOT 17 KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ	22
DİPNOT 18 YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA	22
DİPNOT 19 TÜREV ARAÇLAR	22
DİPNOT 20 FİNANSAL ARAÇLAR	22-29
DİPNOT 21 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	29
DİPNOT 22 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	29-30
DİPNOT 23 TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	30
DİPNOT 24 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	30-31

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

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2025
Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	22	8.610.918
Ters Repo Alacakları	5	3.006.238
Takas Alacakları	5	2.980.598
Diğer Alacaklar	5	660.919
Finansal Varlıklar	20	191.514.812
Toplam Varlıklar (A)		206.773.485
Yükümlülükler		
Takas Borçları	5	2.728.598
Diğer Borçlar	5	1.986.677
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		4.715.275
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		202.058.210

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 14 NİSAN – 31 ARALIK 2025 TARİHLİ KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 14 Nisan-31 Aralık 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Faiz Gelirleri	12	1.341.124
Temettü Gelirleri	12	249.837
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar	12	3.577.241
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Zarar	12	(532.189)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	842.605
Esas Faaliyet Gelirleri		5.478.618
Yönetim Ücretleri	8	(990.880)
Saklama Ücretleri	8	(298.244)
Denetim Ücretleri	8	(39.512)
Kurul Ücretleri	8	(6.765)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	8	(138.262)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	8,13	(268.307)
Esas Faaliyet Giderleri		(1.741.970)
Esas Faaliyet Karı		3.736.648
Finansman Giderleri	14	-
Net Dönem Karı		3.736.648
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-
Diğer Kapsamlı Gelir		-
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ		3.736.648

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 14 NİSAN – 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 14 Nisan- 31 Aralık 2025
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		-
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış	10	3.736.648
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10	319.536.552
Katılma Payı İade Tutarı (-)	10	(121.214.990)
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)		202.058.210

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AGESA HAYAT VE EMEKLİLİK A.Ş. TAŞINMAZ VE İNŞAAT SEKTÖRÜ DEĞİŞKEN EMEKLİLİK
YATIRIM FONU
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 14 NİSAN – 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ
TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 14 Nisan- 31 Aralık 2025
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(189.711.548)
Net Dönem Karı		3.736.648
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(1.058.772)
Faiz ve Temettü Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	(1.590.961)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	12	532.189
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(193.980.385)
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(6.647.755)
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	4.715.275
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	20	(192.047.905)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(191.302.509)
Alınan Temettü	12	249.837
Alınan Faiz	12	1.341.124
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		198.321.562
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10	319.536.552
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	10	(121.214.990)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (A+B)		8.610.014
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış (A+B+C)		8.610.014
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	22	-
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	22	8.610.014

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

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

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Agesa Hayat ve Emeklilik A.Ş. tarafından 4632 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanununun 15. maddesi, 2 nolu ek maddesi ve 2 nolu geçici maddesi çerçevesinde işveren tarafından bireysel emeklilik sistemine dahil edilen çalışanlardan alınan ve bu kişiler adına bireysel emeklilik hesaplarında izlenen katkıların, riskin dağıtılması ve inancılı mülkiyet esaslarına göre işletilmesi amacıyla Avivasa Emeklilik ve Hayat A.Ş. tarafından kurulan “Avivasa Emeklilik ve Hayat A.Ş. OKS Dinamik Katılım Değişken Emeklilik Yatırım Fonu” paylarının Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kayda alınmasına ilişkin olarak düzenlenmiş olup, katılımcıların fonun yatırım amaçları, stratejileri ve riskleri ile ilgili konularda bilgilendirilmelerine yönelik olarak hazırlanmıştır. Fon’un unvanı Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10/12/2021 tarih ve 12233903-325.07-14230 sayılı izni ile “AgeSA Hayat ve Emeklilik A.Ş. OKS Dinamik Katılım Değişken Emeklilik Yatırım Fonu” olarak değiştirilmiştir.

Fon’un tutarı 10.000.000.000.-(Onmilyar) TL’dir. Fon 1.000.000.000.000 (birtrilyon) paya bölünmüştür. Pay sayısının artırılması ve artırılan tutarı temsil eden fon paylarının kayda alınmasına ilişkin karar yönetim kurulu tarafından alınır.

Fon Kurucusu, Yöneticisi, Aracı Kurum ve Saklayıcı Kurum ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kurucu Şirket:

Agesa Hayat ve Emeklilik A.Ş.
İçerenköy Mah. Umut sok. Quick Tower Sitesi No: 10-12/9 Kat:1, 34752 Ataşehir/İstanbul

Yönetici Kurum:

Ak Portföy Yönetimi A.Ş.
Sabancı Center 4. Levent – İstanbul

Aracı Kurumlar:

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sabancı Center 4. Levent – İstanbul

Akbank T.A.Ş.
Sabancı Center 4. Levent – İstanbul

Saklayıcı Kurum:

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

Fon Portföyünün Yönetimi:

Fon’un yatırım stratejisi; Fon portföy değerinin asgari %80’i yerli/yabancı gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) ve inşaat sektöründe faaliyet gösteren şirketler başta olmak üzere, gayrimenkul sektörüne (gayrimenkul geliştirme, gayrimenkul alım satımına aracılık, çimento, beton, inşaat vb) yatırım yapan ve inşaat alanında (konut, ev, ofis vb.) iş kolu olan ve/veya bu alana destek veren yerli ve yabancı şirketlerin ortaklık payları ve borçlanma araçlarına, Amerikan Depo Sertifikaları (ADR) ile Global Depo Sertifikaları (GDR) ile belirtilen temaya yatırım yapma imkanı sağlayan yerli yatırım fonları, gayrimenkul yatırım fonları ve yerli/yabancı borsa yatırım fonu katılma paylarına yatırılacaktır. Fon’un yatırım amacı, yatırımcının GYO’lar ve gayrimenkul sektörü ile gayrimenkul sektörünün alt ve ilişkili alanlarında (örneğin; gayrimenkul geliştirme, gayrimenkul alım satımına aracılık, gayrimenkul kiralama, çimento, beton, inşaat vb) ve de inşaat sektöründe doğrudan veya direkt olarak faaliyet gösteren şirketlerin büyüme olanaklarına ve kazançlarına iştirak etmesini sağlamaktır.

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

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

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

Fon Portföyünün Yönetimi (Devamı):

GYO'ların amacı, getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere (Taşınmazlara) ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmektir. GYO'lar ofisler, apartmanlar, depolar, perakende merkezleri, tıbbi tesisler, veri merkezleri, telekomünikasyon kuleleri, alışveriş merkezleri, ticari ormanlar, altyapı ve oteller vb. dahil olmak üzere gayrimenkul türlerinin çoğuna yatırım yapmaktadır. Çoğu GYO belirli bir mülk türüne odaklanır, ancak bazıları portföylerinde birden fazla mülk türüne sahiptir. Bazı GYO'lar gayrimenkul finansmanı yapar. İnşaat şirketlerinin faaliyet konusu bireyler, aileler veya gayrimenkul yatırımcıları için konut, ofis, alışveriş merkezi vb. tasarlamak, inşa etmek ve satmaktır. Faaliyet alanında konu olan işlerden bazılarını örnek olarak; yeni ev inşaatı, özel ev yapımı, arazi geliştirme (arazi satın alıp konut arsalarına dönüştürülmesi), mevcut evlerin yeniden düzenlenmesi veya modernize edilmesi, topluluk inşası (Parklar, okullar, sosyal tesisler vb) gibi örnekler verilebilir.

Yabancı yatırım araçları fon portföyüne dahil edilebilir. Ancak, fon portföyüne dahil edilen yabancı para ve sermaye piyasası araçları fon portföy değerinin %50'si ve fazlası olamaz. Fon portföyüne dahil edilen yerli ve yabancı ihraççıların döviz cinsinden ihraç edilmiş para ve sermaye piyasası araçları (Türkiye'de kurulan ve unvanında "Döviz" ve "Yabancı" ifadesi geçen yatırım fonları da dahil) fon portföy değerinin %80'ini ve daha fazlasını aşamaz. Fon yönetim stratejisi gereği sahip olduğu risk hedeflemesi ile uyumlu olarak Bireysel Emeklilik Sistemindeki tüm katılımcıların yatırım yapmasına uygundur.

Fon Yönetim Ücretleri:

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,005753'ü (yüzbindebeşvirgülyedyüzelliüç) [yıllık % 2,10'u (yüzdeiki virgülon)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya fondan ödenecektir.

Fon'un Süresi:

Fon süresizdir.

Menkul Kıymetlerin Sigorta Tutarı

Fona ait menkul kıymetlerden Borsa İstanbul (BİST) Takas ve Saklama Bankası A.Ş. (Takasbank) emanetinde saklananlar Takasbank tarafından sigortalanmaktadır.

Fon Toplam Gider Kesintisi

“Bireysel Emeklilik Sistemi Hakkında Yönetmelik” in 22. maddesine göre yapılan düzenleme ile Fon'un işletilmesi ile ilgili giderlerin karşılanması için Fon'dan “fon net varlık değeri” üzerinden, gider kesintisi yapılabilecektir. Bu kapsamda yapılacak toplam kesinti, fon işletim giderine ilişkin kesinti dahil, fon grubu bazında belirtilen azami oranları aşmayacak şekilde fon içtüzüğünde belirlenecektir. Fon içtüzüğünde belirlenen günlük kesinti oranına karşılık gelen yıllık oranın aşılmayıp aşılmadığı Şirket tarafından her takvim yılı sonunda kontrol edilecektir. Bu kontrol fon içtüzüğünde yer alan yıllık kesinti oranı ve o yıl için hesaplanan günlük ortalama fon net varlık değerine göre yapılacak ve Şirket tarafından her dönem sonunda yapılan kontrolde fon içtüzüğünde belirlenen oranların aşıldığının tespiti dahilinde, aşan tutar ilgili dönemi takip eden beş iş günü içinde şirketçe fona iade edilecektir.

Denetim Ücretleri

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

SPK, 28 Şubat 1990 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan, XI/6 numaralı tebliği ve bu tebliğe değişiklik getiren 19 Aralık 1996 ve 27 Ocak 1998 tarihli tebliğler ile Menkul Kıymetler Yatırım Fonları tarafından 1 Ocak 1990 tarihinden başlayarak düzenlenecek mali tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kuralları belirlemiştir. 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği” (II-14.2) (Tebliğ) ile 31 Aralık 2013 tarihinde yürürlüğe girmek üzere yatırım fonlarının finansal tablolarının hazırlanmasında Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarının (TMS) esas alınması hüküm altına alınmış ve finansal rapor tanımı yapılarak, bu kapsama finansal tablolar, sorumluluk beyanları ve portföy raporları alınmıştır. 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 Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği” (II-14.2) yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği’ne uygun olarak hazırlamaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

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

Finansal Tabloların Onaylanması

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere 30 Mart 2026 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Ölçüm Esasları

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

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

Not 20 – Finansal varlıklar

İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

Fon’un finansal tabloları geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. Fon’un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yabancı Para

Yabancı para cinsinden olan işlemler, işlemin yapıldığı tarihte geçerli olan kurdan; yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve borçlar ise, dönem sonu Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası döviz alış kurundan Türk lirasına çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan kalemlerin çevrimi sonucunda ortaya çıkan gelir ve giderler, ilgili yılın kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

KGK, 23 Kasım 2023 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı (BOBİ FRS) uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının “Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” ile “BOBİ FRS Bölüm 25 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama”da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğine; ancak kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşlar TMS 29 ya da BOBİ FRS’deki hükümlerin uygulanmasına yönelik olarak yukarıdaki öngörülenden farklı geçiş tarihleri belirleyebileceğine ilişkin duyuru yayınlamıştır. Bu duyuruya istinaden SPK, 7 Mart 2024 tarihli 2024/14 sayılı kararı uyarınca yatırım fonlarının TMS 29 kapsamında yapılması gereken enflasyon düzeltmesine tabi tutulmasına karar vermiştir. Bu çerçevede 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.3. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tablolarında yeniden düzenlenir. Fon’un cari dönemde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.4. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2025 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 21 (Değişiklikler)

Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

TMS 21 (Değişiklikler) *Takas Edilebilirliğin Bulunmaması*

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

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>
TFRS 18	<i>Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar</i>
TFRS 19	<i>Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Doğaya Bağlı Elektrikçe Dayanan Sözleşmeler</i>
Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11</i>
TFRS 19 (Değişiklikler)	<i>Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar</i>

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

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

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

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

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

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

TFRS uygulayan tüm işletmeler için finansal tablolarda bilgilerin sunumu ve açıklanması konusundaki gereklilikleri içermektedir. 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

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

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

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

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

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

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

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

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

Duyuru aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

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

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

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

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

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

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

2.5. Karşılaştırmalı Bilgiler

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

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 Borçlar

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.

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 izahnamesinde 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 kar 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.

İtfa Edilmiş Maliyet ile Gösterilen Alacaklar

Sabit veya belirlenebilir nitelikte ödemelere sahip olan ve aktif bir piyasada işlem görmeyen, türev olmayan finansal varlıklardır. 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.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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:

- 1) Değerleme gününde aktif bir piyasada işlem gören menkul kıymetler çıkış fiyatını yansıttığı için bekleyen kapanış seansı fiyatları veya kapanış seansında fiyatı oluşmayan için bir önceki seansın ağırlıklı ortalama fiyatı ile diğer çıkış fiyatları ile
- 2) 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 fiyatlama modelleri ve piyasa katılımcıları tarafından çoğunlukla kullanılan ve gözlemlenebilir girdileri azami kullanan diğer yöntemler
- 3) Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlemlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

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.

Yabancı Para Çevrimi

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal 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 İşlemleri

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 kar/zarara yansıtılan” portföylerde sınıflandırılmakta ve ait olduğu portföyün esaslarına göre değerlemeye tabi tutulmaktadır. Repo sözleşmesi karşılığı elde edilen fonlar pasifte “Repo borçları” hesabında muhasebeleştirilmekte ve ilgili repo anlaşmaları ile belirlenen satım ve geri alım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için etkin 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 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.

Fon’un ödünce konu edilmiş menkul değeri bulunmamaktadır.

Takas Alacakları /Borçları

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

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

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Verilen Teminatlar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla VİOP nakit teminatı bulunmamaktadır.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 Yükümlülükler İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar” hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak “Komisyon Giderleri” hesabında izlenir.

Ücret ve Komisyon Gelirleri ve Giderleri

Ücret ve komisyonlar genel olarak tahsil edildikleri veya ödendikleri tarihte gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Bununla birlikte, fon yönetim ücreti ve denetim ücreti tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Faiz Gelir ve Giderleri

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.

Fon Yönetim Ücretleri

Fon’un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,002328’i (yüzbindeiki virgülcüzyimisekiz) [yıllık % 0,85’i (yüzdesevirgülseksenbeş)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya fondan ödenecektir.

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Vergi

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu’nun Geçici 67. 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.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları

- Değerleme her iş günü itibarıyla yapılır.
- Portföydeki menkul kıymetlerin değerlendirilmesinde, aşağıda belirtilen esaslar kullanılır:
 - (a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
 - (b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - (i) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlendirilmesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - (ii) Borsada işlem görmeye birlikte değerlendirme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
 - (iii) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
 - (iv) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
 - (v) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - (vi) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - (vii) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - (viii) (i) ile (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
 - (ix) (vii) ve (viii) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.
 - (c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
- Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.
- Bir payın alış ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

İlişkili Taraflar

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Kurumlar Vergisi 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 5281 sayılı kanun ile eklenen geçici 67'nci 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.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit Akış Tablosu

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

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 olduğu 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'un ana faaliyet konusu katılma belgesi sahipleri hesabına, riskin dağıtılması ve inanca mülkiyet esaslarına göre sermaye piyasası araçlarından ve diğer kıymetli madenlerden oluşan portföyü işletmek ve hizmet sunduğu bölge Türkiye olduğundan 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Fon'un faaliyet bölümü bulunmamaktadır.

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	
Akbank T.A.Ş.	1.500.904
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. - Vadesiz mevduat (Not 22)	74.849
	1.575.753
Borçlar	
Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Not 5)	386.142
	386.142
Alacaklar	
Ak Portföy Yönetim A.Ş. - Kurucu iadesi (Not 5)	660.919
	660.919

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

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

	14 Nisan- 31 Aralık 2025
İlişkili taraflarla yapılan işlemlerden gelirler / (giderler)	
Ak Portföy Yönetim A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Not 8)	990.880
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. - Aracılık komisyon gideri	205.521
Akbank T.A.Ş - Mevduat faiz gelirleri	6.780
	1.203.181

5. ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2025
Diğer borçlar	
Takas Borçlar	2.728.598
Fon Yönetim Ücretleri	386.142
Denetim Ücretleri	21.600
Kurul Ücreti	6.062
Diğer Borçlar	1.572.873
	4.715.275

	31 Aralık 2025
Ters repo ve Diğer alacaklar	
Ters Repo Alacakları (*)	3.006.238
Takas Alacakları	2.980.598
Diğer Alacaklar (Not 4)	660.919
	6.647.755

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Fon'un ters repo alacaklarının faiz oranı %37,95 olup vadesi 2 Ocak 2026'dır.

6. BORÇLANMA MALİYETİ

Bulunmamaktadır.

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

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

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

7. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Fon’un menkul kıymetleri İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. (“Takasbank”) tarafından muhafaza edilmekte olup, geçmiş dönemlerde tatbik edilen ve Takasbank ve Borsa üyelerini kapsamakta olan “şemsiye sigorta” uygulaması sona erdirilmiş; bu uygulamanın yerine Takasbank’ın sigortalandığı dolayısıyla da Fon’un bu kuruluşlar nezdinde saklanan tüm menkullerinin de sigorta kapsamında olduğu bir sigorta sistemine geçilmiştir. Fon adına düzenlenmiş ayrı bir sigorta poliçesi yoktur. Sigorta poliçesi Takasbank ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.’yi (“MKK”) kapsamakta olup Takasbank ve MKK’da meydana gelebilecek olan emniyeti suistimal, sahtecilik, hırsızlık, taşıma riskleri, her türlü maddi hasar, kaybolma ve saklama riskleri sigorta kapsamındadır.

Fon, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, VİOP işlemleri için verilen teminatı bulunmamaktadır.

Fon, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Fon’un ters repo işlemlerinden kaynaklanan geri ödeme taahhüdü 3.006.238 TL’dir.

8. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	14 Nisan- 31 Aralık 2025
Yönetim ücretleri (Not 4) (*)	990.880
Komisyon ve diğer işlem ücretleri (**)	138.262
Saklama ücretleri	298.244
Denetim ücretleri	39.512
Kurul ücretleri	6.765
Esas faaliyetlerden diğer giderler (Not 13) (***)	268.307
	1.741.970

(*) Fon’un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,005753’ü (yüzbindebeşvirgülyedyüzelliüç) [yıllık % 2,10’u (yüzdeiki virgülon)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde Fon’dan Kurucu’ya ödenir.

(**) Fon izahnamesinde açıklanan 14 Nisan 2025- 31 Aralık 2025 tarihleri arasında geçerli olan komisyon oranları üzerinden ilgili kurumlara ödenen aracılık giderlerinden oluşmaktadır.

(***) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde SMMM Hizmet Gideri, KAP bedeli ve noter giderleri bulunmaktadır.

9. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır.

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

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

10. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2025
Toplam değeri/Net varlık değeri (Dönem başı)	-
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış	3.736.648
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	319.536.552
Katılma Payı İade Tutarı (-)	(121.214.990)
Toplam değeri/Net varlık değeri (Dönem sonu)	202.058.210

a) Birim Pay Değeri:

	31 Aralık 2025
Fon toplam değeri (TL)	202.058.210
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	15.501.593.382
Birim pay değeri (TL)	0,013035

b) Katılma Belgeleri Hareketleri:

	2025 Adet	2025 Tutar TL
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	-	-
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	24.869.586.575	319.536.552
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	(9.367.993.193)	(121.214.990)
	15.501.593.382	198.321.562

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Toplam Değer/Net Varlık Değeri bakiyesi 202.058.210 TL tutarındadır.

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Toplam Değeri/Net Varlık Değeri artış bakiyesi 3.736.648 TL tutarındadır.

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

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

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

	31 Aralık 2025
Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri	202.058.210
Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri	202.058.210
Fark	-

12. HASILAT

	14 Nisan- 31 Aralık 2025
Esas Faaliyet Gelirleri/Giderleri	
Faiz / Temettü Gelirleri	1.590.961
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar	3.577.241
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Zarar	(532.189)
	4.636.013

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	14 Nisan- 31 Aralık 2025
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	
Diğer Gelirler (*)	842.605
	842.605

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde gider karşılığı bulunmaktadır.

	14 Nisan- 31 Aralık 2025
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	
Diğer Giderler (**)	268.307
	268.307

(**) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde SMMM hizmet gideri, KAP bedeli, noter gideri, lisans gideri ve kasa farkı geliri bulunmaktadır.

14. FİNANSMAN GİDERLERİ

Bulunmamaktadır.

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

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

15. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket’in 14 Nisan 2025 – 31 Aralık 2025 döneminde Bağımsız Denetim Kuruluşundan (BDK) aldığı hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

	2025		Toplam
	BDK	Diğer BDK	
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	29.853	-	29.853
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	-	-
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	-	-	-
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti	-	-	-
	29.853	-	29.853

(*) Tutarlar KDV hariç tutulmuştur.

16. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Bulunmamaktadır.

17. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Bakınız Bölüm 2 “Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar”.

18. YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Bakınız Bölüm 2 “Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar”.

19. TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır.

20. FİNANSAL ARAÇLAR

	31 Aralık 2025
<u>Finansal Varlıklar</u>	
Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Yatırımlar	191.514.812
	191.514.812

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

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

20. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

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

	31 Aralık 2025		
	<u>Nominal</u>	<u>Maliyet değeri</u>	<u>Piyasa Değeri</u>
<u>Diğer finansal varlıklar</u>			
Yatırım fonları	7.463.191	17.839.308	18.145.830
<u>Hisse senetleri</u>			
Hisse senetleri	7.013.972	173.368.982	173.368.982
	14.477.163	191.208.290	191.514.812

Finansal Risk Faktörleri

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

Yoğunlaşma riski

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

Faiz riski

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon’un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. Fon’un faize duyarlılığı finansal araçların faiz değişimine bağlı olarak finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde olacak değişikliği içermektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla faiz oranı riski bulunmamaktadır.

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

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

20. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

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.

		31 Aralık 2025
	<u>Endeksteği değişim</u>	<u>Kar veya zarar tablosu</u>
Yatırım fonları	%10	1.814.583
Hisse senetleri	%10	17.336.898
		<u>19.151.481</u>

Kur riski

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

	31 Aralık 2025			
	<u>TL karşılığı</u>	<u>ABD Doları</u>	<u>Avro</u>	<u>Diğer</u>
Finansal varlıklar	84.087.949	1.962.576	-	-
Bankalardaki mevduat	7.035.178	164.198	-	-

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

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

20. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Kur riski (Devamı)

	31 Aralık 2025			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Dolarının TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	18.224.626	(18.224.626)	18.224.626	(18.224.626)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	18.224.626	(18.224.626)	18.224.626	(18.224.626)
Avro'nun TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	-	-	-	-
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro net etki (4+5)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	18.224.626	(18.224.626)	18.224.626	(18.224.626)

Kredi riski

Yatırım yapılan finansal varlıklar için, karşı tarafın anlaşma yükümlülüklerini yerine getirememesinden kaynaklanan bir risk mevcuttur. Bu risk, derecelendirmeler veya belli bir kuruma yatırım yapılan finansal varlıkların sınırlandırılmasıyla yönetilmektedir. Fon'un kredi riski, ağırlıklı olarak faaliyetlerini yürüttüğü Türkiye'dedir.

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

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

20. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Kredi riski (Devamı)

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalan kredi riskleri	Alacaklar						
	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar (**)	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf (*)	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2025							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	-	5.986.836	-	660.919	8.610.918	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	5.986.836	-	660.919	8.610.918	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-

(*) Takas alacakları ve ters repo alacaklarından oluşmaktadır.

(**) Hisse senetleri ve yatırım fonları dahil edilmemiştir.

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

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

20. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Likidite riski

Likidite riski, Fon’un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Fon Yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Aşağıdaki tablo, Fon’un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Aşağıdaki tablolar, Fon’un yükümlülükleri iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Düzeltmeler kolonu ilerleyen dönemdeki muhtemel nakit akımına sebep olan kalemi göstermektedir. Bahse konu kalem vade analizine dahil edilmiş olup, finansal durum tablosundaki finansal yükümlülüklerin değerine dahil edilmemiştir.

31 Aralık 2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Sözleşme uyarınca nakit		3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
	Defter değeri	çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)				
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Takas Borçları	2.728.598	2.728.598	2.728.598	-	-	-
Diğer Borçlar	1.986.677	1.986.677	1.986.677	-	-	-
Toplam yükümlülük	4.715.275	4.715.275	4.715.275	-	-	-

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

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

20. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Araç Kategorileri

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

31 Aralık 2025	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	8.610.918	-	-	8.610.918	22
Ters Repo Alacakları	3.006.238	-	-	3.006.238	5
Takas Alacakları	2.980.598	-	-	2.980.598	5
Diğer Alacaklar	660.919	-	-	660.919	5
Finansal Varlıklar	-	191.514.812	-	191.514.812	20
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Takas Borçları	-	-	2.728.598	2.728.598	5
Diğer Borçlar	-	-	1.986.677	1.986.677	5

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Fon, finansal enstrümanların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

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

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

20. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (Devamı)

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

	Gerçeğe uygun değer	Gerçeğe uygun seviyesi	Değerleme tekniği	Önemli gözlenebilir veriyeye dayanmayan girdiler	Gözlenebilir veriyeye dayanmayan girdiler ile gerçeğe uygun değer ilişkisi
Finansal Varlıklar /	31 Aralık				
Finansal Yükümlülükler	2025				
Yatırım fonları	18.145.830	Seviye 1	Piyasa fiyatı	-	-
Hisse senetleri	173.368.982	Seviye 1	Piyasa fiyatı	-	-

21. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Fon yönetimi, Ortadoğu'daki son dönemdeki gelişmeleri yakından takip etmekte olup, bu gelişmelere ilişkin hususların Fon'un finansal durumu, faaliyet sonuçları ve nakit akışları üzerindeki olası etkileri düzenli olarak değerlendirilmektedir.

22. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit ve nakit benzerleri	31 Aralık 2025
Bankalar	8.610.918
<i>Vadesiz mevduat</i>	<i>7.110.014</i>
<i>Vadeli mevduat (*)</i>	<i>1.500.904</i>
	8.610.918

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, katılım hesabın ağırlıklı ortalama faiz oranı %11,00' dir.

Fon'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla nakit akış tablolarında nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve nakit benzeri değerlerine ve borsa para piyasası alacakları ilave edilip orijinal vadesi 3 aydan uzun mevduatlar düşülerek gösterilmektedir.

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

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

22. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (Devamı)

	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	8.610.918
Faiz reeskontları (-)	(904)
	<u>8.610.014</u>

23. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Bakınız Dipnot 10.

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

	14 Nisan- 31 Aralık 2025
<u>Bedelsiz Hisse Senedi (Adet)</u>	
OZGYO	4.018
MHRGY	3.330
FZLGY	1.029
HLGYO	1.009
TURGG	231
	<u>9.616</u>

	14 Nisan- 31 Aralık 2025
YYAPI	8.435
PEKGY	6.223
KRGYO	582
TURGG	126
	<u>15.366</u>

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

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

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

24. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR (Devamı)

	14 Nisan- 31 Aralık 2025
<u>Temettü Ödemeleri</u>	
ENKAI	57.095
AVPGY	26.168
PSGYO	6.485
YGGYO	5.236
MSGYO	3.700
EKGYO	3.211
TRGYO	3.010
BEGYO	2.557
EYGYO	1.716
ZRGYO	1.531
BASGZ	892
PAGYO	603
AKSGY	567
MHRGY	39
HLGYO	14
	<u>112.824</u>

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

**14 NİSAN – 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİYAT RAPORU**

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

AgeSA Hayat ve Emeklilik A.Ş. Taşınmaz ve İnşaat Sektörü Değişken Emeklilik Yatırım Fonu'nun ("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını SPK'nın konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

AgeSA Hayat ve Emeklilik A.Ş. Taşınmaz ve İnşaat Sektörü Değişken Emeklilik Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları Tebliğ hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen SPK, Kurucu Yönetim Kurulu ve AgeSA Hayat Ve Emeklilik A.Ş.'nin ("Kurucu") bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

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



Özlem Gören Güçdemir, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Mart 2026

TSZ-AGESA TAŞINMAZ VE İNŞAAT SEKTÖRÜ DEĞİŞKEN EYF 31 Aralık 2025 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR
FON TOPLAM DEĞER TABLOSU

	<u>TUTAR (TL)</u>	<u>GRUP %</u>	<u>TOPLAM %</u>	<u>FON TOPLAM DEĞERİ</u>	<u>202.058.210,18</u>
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	196.021.952,65		97,01	Toplam Pay Sayısı	1.000.000.000.000,000
B. HAZIR DEĞERLER	7.110.014,87		3,52	Dolaşımdaki Pay	15.501.593.381,959
a) Kasa	0,00	0,00	0,00	Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	984.498.406.618,041
b) Bankalar	74.849,48	1,05	0,04		
c) Diğer Hazır Değerler	7.035.165,39	98,95	3,48	Dolaşımdaki Pay Oranı	% 1,55
				<u>BİRİM PAY DEĞERİ</u>	<u>0,013035</u>
C. ALACAKLAR	3.641.516,78		1,80	Günlük Vergi	
a) Takastan Alacaklar Toplamı	2.980.597,37	100,00	1,48	Günlük Yönetim Ücreti	23.249,52
i) T1 Alacakları	2.980.597,37		0,00	Bir Gün Önceki Fiyat	0,013077
ii) T2 Alacakları	0,00		0,00	Bir Gün Önceki Vergi	0,00
iii) İleri Valörlü Takas Alacakları	0,00		0,00	Getiri (%)	-0,321175
b) Diğer Alacaklar	660.919,41		0,33		
i) Diğer Alacaklar	660.919,41		0,33		
ii) Vergi Alacakları	0,00		0,00		
iii) Mevduat Alacakları	0,00		0,00		
iv) Temettu	0,00		0,00		
	<u>TUTAR</u>	<u>GRUP %</u>	<u>TOPLAM %</u>	USD TCMB ALIS KURU	42,8457
D. BORÇLAR	-4.715.274,12		-2,33	EUR TCMB ALIS KURU	50,2859
a) Takasa Borçlar	-2.726.982,34	57,83	-1,35		
i) T1 Borçları	-2.726.982,34				
ii) T2 Borçları	0,00				
iii) İleri Valörlü Takas Borçları	0,00				
iv) İhbarlı FonPay Takas	-1.527.984,13				
b) Yönetim Ücreti	-386.142,42	8,19	-0,19		
c) Ödenecek Vergi	0,00	0,00	0,00		
d) İhtiyatlar	0,00	0,00	0,00		
e) DİĞER BORÇLAR	-68.103,48	1,57	-0,03		
i) Diğer Borçlar	-43.330,16		-0,02		
ii) Denetim Reeskontu	-24.773,32		-0,01		
f) Kayda Alma Ücreti	-6.061,75	0,13	0,00		
g) Krediler	0,00	0,00	0,00		

TSZ-AGESA TAŞINMAZ VE İNŞAAT SEKTÖRÜ DEĞİŞKEN EYF

TSZ-AGESA TAŞINMAZ VE İNŞAAT SEKTÖRÜ DEĞİŞKEN EYF 31 Aralık 2025 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

MENKUL KIYMET	DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	ISIN KODU	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALIŞ FİYATI	SATIN ALIŞ TARİHİ	İÇ İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT TUTARI	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
HİSSE SENETLERİ																			
Hisse Türk																			
AGYO	TL	AGYO			TRAAGYOW91Q2			10.296.000	7,079207	30/12/25			801005118035830460060		7,080000	72.895,68	0,04	0,04	0,04
AKFGY	TL	AKFEN GYO A.Ş.			TREAKFG00012			432.978.000	2,650261	26/12/25			801005117959508370060		2,570000	1.112.753,46	0,64	0,57	0,55
AKMGY	TL	AKMGY			TREAKMG00018			733.000	195,100000	30/12/25			801005118035792320060		197,900000	145.060,70	0,08	0,07	0,07
AKSGY	TL	AKSGY			TREAIQY00017			324.034.000	7,698466	26/12/25			801005117959508270060		7,530000	2.439.976,02	1,41	1,25	1,21
ALGYO	TL	ALGYO			TRAAALGYO91Q5			37.377.000	24,750155	18/12/25			801005117824880050060		29,740000	1.111.591,98	0,64	0,57	0,55
ANELE	TL	ANEL ELEKTRİK PROJE TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş.			TREAEPT00017			7.841.000	16,038114	30/12/25			801005118035813120060		16,690000	130.866,29	0,08	0,07	0,06
ASGYO	TL	ASGYO			TREASCE00033			44.198.000	11,493371	18/12/25			801005117824880290060		10,850000	479.548,30	0,28	0,24	0,24
AVGYO	TL	AVGYO			TRAAVRSY91Q2			16.446.000	10,999403	18/12/25			801005117824865600060		9,490000	156.072,54	0,09	0,08	0,08
BASGZ	TL	BASGZ			TREBSGZ00037			25.807.000	39,322840	26/12/25			801005117959508610060		46,540000	1.201.057,78	0,69	0,61	0,59
BRLSM	TL	BRLSM			TREBLSM00027			19.304.000	14,957622	07/11/25			801005117115039180060		13,170000	254.233,68	0,15	0,13	0,13
DAPGM	TL	DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.			TREDAPG00032			139.400.000	13,638644	26/12/25			801005117959508170060		11,860000	1.653.284,00	0,95	0,84	0,82
DGGYO	TL	GRGYO			TRAOSGYO91Q1			4.087.000	31,972811	30/12/25			801005175007529148030060		31,780000	129.884,86	0,07	0,07	0,06
DZGYO	TL	DNZYO			TRADMRYO91Q4			23.518.000	6,973639	07/11/25			801005175006579674230060		7,490000	176.149,82	0,10	0,09	0,09
EDİP	TL	EDİP			TRAEDİPW91B3			5.545.000	33,579830	07/11/25			801005175006579674110060		34,400000	190.748,00	0,11	0,10	0,09
EKGYO	TL	EMLAK GMYO			TREEGYO00017			482.487.000	19,421314	26/12/25			801005175007136737850060		20,440000	9.862.034,28	5,69	5,03	4,88
EKGYO	TL	EMLAK GMYO			TREEGYO00017			-9.421.000	19,421314	30/12/25			801005175007529073460060		20,440000	-192.565,24	-0,11	-0,10	-0,10
ENKAI	TL	ENKAI			TREENKA00011			130.569.000	73,027676	26/12/25			801005175007444447710060		78,850000	10.295.365,65	5,94	5,25	5,10
ENKAI	TL	ENKAI			TREENKA00011			-3.161.000	73,027676	30/12/25			801005175007529085020060		78,850000	-249.244,85	-0,14	-0,13	-0,12
EYGYO	TL	EYGYO			TREEYGG00021			60.053.000	4,477381	07/11/25			801005175006579673990060		3,790000	227.600,87	0,13	0,12	0,11
FZLGY	TL	FZLGY			TREFUZL00026			0.716	13,379888	01/12/25			801005175005945817420060		12,880000	9,22	0,00	0,00	0,00
FZLGY	TL	FZLGY			TREFUZL00026			63.868.000	12,773578	30/12/25			801005175007529093210060		12,880000	822.619,84	0,47	0,42	0,41
GESAN	TL	GESAN			TREGESN00029			23.349.000	45,177003	26/12/25			801005175007444448220060		46,400000	1.083.393,60	0,62	0,55	0,54
HLGYO	TL	HALK BANKASI			TREHLGY00016			202.517,563	3,827269	26/12/25			801005175007444448260060		3,750000	759.440,86	0,44	0,39	0,38
ISGYO	TL	ISGYO			TRAIISGYO91Q3			90.355.000	19,495940	26/12/25			801005175007444447940060		21,000000	1.897.455,00	1,09	0,97	0,94
KZGYO	TL	KZGYO			TREKZGR00014			12.293.000	23,716543	07/11/25			8010051100017679309500060		23,200000	285.197,60	0,16	0,14	0,14
NUGYO	TL	NUGYO			TRANUGYO91Q9			45.897.000	9,709089	18/12/25			8010051100018495604670060		11,110000	509.456,70	0,29	0,26	0,25
ORGE	TL	ORGE ENERJİ TAHAHA.Ş			TREORGE00011			7.734.000	69,909813	18/12/25			8010051100018495604310060		68,700000	531.325,80	0,31	0,27	0,26
OZGYO	TL	OZGYO			TRAOZFN91P5			87.893,229	1,962533	07/11/25			8010051100017679309840060		2,060000	181.060,05	0,10	0,09	0,09
OZKGY	TL	ÖZAK GYO			TREOZAK00014			90.509.000	13,918999	26/12/25			8010051100018635063290060		14,220000	1.287.037,98	0,74	0,66	0,64
PAGYO	TL	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			TREPAGO00013			8.884.000	89,111210	18/12/25			8010051100018495603990060		82,350000	731.597,40	0,42	0,37	0,36
PSGYO	TL	PASİFİK GMYO			TREPSFK00023			575.402.000	3,036085	26/12/25			8010051100018635063270060		2,490000	1.432.750,98	0,83	0,73	0,71
RYGYO	TL	REYŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			TRERGYO00019			150.092.000	21,669686	26/12/25			8010051100018635063070060		21,000000	3.151.932,00	1,82	1,61	1,56
SNGYO	TL	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			TRESNGY00019			547.867.000	4,749493	26/12/25			8010051122507109846660060		4,540000	2.487.316,18	1,43	1,27	1,23
TRGYO	TL	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			TRETRGY00018			52.215.000	75,105145	26/12/25			8010051122507109846620060		74,000000	3.863.910,00	2,23	1,97	1,91
TSGYO	TL	TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			TRETSGY00016			17.628.000	7,657609	07/11/25			8010051122506290364660060		6,810000	120.046,68	0,07	0,06	0,06

TSZ-AGESA TAŞINMAZ VE İNŞAAT SEKTÖRÜ DEĞİŞKEN EYF

TSZ-AGESA TAŞINMAZ VE İNŞAAT SEKTÖRÜ DEĞİŞKEN EYF 31 Aralık 2025 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

MENKUL KIYMET	DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	ISIN KODU	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALIŞ FİYATI	SATIN ALIŞ TARİHİ	İÇ İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT TUTARI	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)			
HİSSE SENETLERİ																						
Hisse Türk																						
TURGG	TL	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.			TREMPG00017			5.813.000	31,203052	07/11/25			8010051122506290364640060		26.820000	155.904,66	0,09	0,08	0,08			
VKGYO	TL	VKGYO			TRAVKGYO91Q3			267.901.000	2,496548	18/12/25			8010051122506968040600060		2,480000	664.394,48	0,38	0,34	0,33			
YGGYO	TL	YGYO			TREYGM00012			46.921.000	133,325956	26/12/25			8010051122507201169340060		128,300000	6.019.964,30	3,47	3,07	2,98			
YGGYO	TL	YGYO			TREYGM00012			-1.216.000	133,325956	30/12/25			8010051122507201169340060		128,300000	-156.012,80	-0,09	-0,08	-0,08			
YYAPI	TL	YYAPI			TRABROVA91S5			261.490.000	2,166202	18/12/25			8010051122506968040980060		1,850000	483.756,50	0,28	0,25	0,24			
ZRGYO	TL	ZİRAAT FİNANSAL KİRALAMA			TREZRGY00023			221.391.000	22,726091	26/12/25			8010051122506741796080060		23,440000	5.189.405,04	2,99	2,65	2,57			
ZRGYO	TL	ZİRAAT FİNANSAL KİRALAMA			TREZRGY00023			-4.320.000	22,726091	30/12/25			8010051122507201169400060		23,440000	-101.260,80	-0,06	-0,05	-0,05			
ADGYO	TL	ADGYO			TREADRA00023			18.117.000	48,218033	26/12/25			801005117959508410060		43,980000	796.785,66	0,46	0,41	0,39			
AHSGY	TL	AHSGY			TREAHS00016			50.595.000	14,756844	18/12/25			801005117824865320060		16,720000	845.948,40	0,49	0,43	0,42			
AKFIS	TL	AKFEN HOLDING			TREAKF00018			12.532.000	20,300000	30/12/25			801005118035792300060		20,180000	252.895,76	0,15	0,13	0,13			
ATAGY	TL	ATAGY			TRAATAYO91Q1			6.897.000	16,530000	30/12/25			801005118035792400060		15,480000	106.765,56	0,06	0,05	0,05			
AVPGY	TL	Avrupakent GYO			TREAVRK00024			24.894.000	57,536632	26/12/25			801005117959508330060		52,000000	1.294.488,00	0,75	0,66	0,64			
BEGYO	TL	BATI EGE GYO			TREBTEG00014			67.784.000	5,906016	18/12/25			801005117824880350060		4,690000	317.906,96	0,18	0,16	0,16			
EGEGY	TL	EGEGY			TREEGEY00018			16.477.000	25,488678	18/12/25			801005175007317519520060		26,320000	433.674,64	0,25	0,22	0,21			
GLRMK	TL	GLRMK			TREGLRM00010			7.011.000	180,465617	26/12/25			801005175007444448120060		175,000000	1.226.925,00	0,71	0,63	0,61			
IDGYO	TL	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			TREIDGY00011			25.195.000	3,590000	30/12/25			801005175007529073710060		3,640000	91.709,80	0,05	0,05	0,05			
KGYO	TL	KGYO			TRAYKGYO91Q7			75.796.000	4,846824	07/11/25			8010051100017679309680060		5,010000	379.737,96	0,22	0,19	0,19			
KLGYO	TL	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			TREKGYO00014			160.494.000	6,503651	26/12/25			8010051100018635063310060		6,090000	977.408,46	0,56	0,50	0,48			
KRGYO	TL	KRGYO			TREKRFZ00016			53.665.000	3,185811	07/11/25			8010051100017679309820060		2,850000	152.945,25	0,09	0,08	0,08			
KUYAS	TL	KUYAS			TREKYAS00018			69.141.000	48,048690	26/12/25			8010051100018635063020060		53,500000	3.699.043,50	2,13	1,89	1,83			
KZBGY	TL	KIZILBUK			TREKZBG00026			105.182.000	14,554379	26/12/25			8010051100018635063250060		10,900000	1.146.483,80	0,66	0,59	0,57			
MHRGY	TL	MHRGY.E			TREMHRG00018			75.616.000	3,914311	07/11/25			8010051100017679309440060		3,450000	260.875,20	0,15	0,13	0,13			
MRGYO	TL	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			TREMRGY00013			165.827.000	2,382770	30/12/25			8010051100018724582420060		2,390000	396.326,53	0,23	0,20	0,20			
MSGYO	TL	MSGYO			TREMIST00017			32.262.000	6,038306	07/11/25			8010051100017679309800060		6,200000	200.024,40	0,12	0,10	0,10			
PEKGY	TL	PEKGY			TREPEGY00022			1.250.000.000	11,768117	17/12/25			8010051100018471908540060		12,600000	15.750.000,00	9,09	8,04	7,79			
PEKGY	TL	PEKGY			TREPEGY00022			-162.972.000	11,768117	30/12/25			8010051100018724571490060		12,600000	-2.053.447,20	-1,18	-1,05	-1,02			
SANEL	TL	SAN-EL MÜHENDİSLİK ELEKTRİK TAHHÜT SANAYİ VE TİCARET AN			TRESNEL00011			2.790.000	35,740000	30/12/25			8010051100018725735730060		36,920000	103.006,80	0,06	0,05	0,05			
SEGYO	TL	SEGYO			TRESKGY00015			49.450.000	4,620993	07/11/25			8010051122506290364620060		5,200000	257.140,00	0,15	0,13	0,13			
SRVGY	TL	SRVGY			TRESRGY00010			182.751.000	3,296495	18/12/25			8010051122506968040720060		3,170000	579.320,67	0,33	0,30	0,29			
SURGY	TL	SURGY			TRESRTE00023			9.829.000	48,351569	18/12/25			8010051122506968040760060		44,000000	432.476,00	0,25	0,22	0,21			
TDGYO	TL	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AS			TRETGYO00023			12.777.000	37,969558	30/12/25			8010051122507201309170060		37,980000	485.270,46	0,28	0,25	0,24			
VRGYO	TL	VRGYO			TREVRKP00022			151.503.000	3,078144	18/12/25			8010051122506968040900060		2,400000	363.607,20	0,21	0,19	0,18			
YAYLA	TL	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			TREYAYL00014			6.585.000	30,235869	18/12/25			8010051122506968029990060		28,200000	185.697,00	0,11	0,09	0,09			
GRUP TOPLAMI								6.996.773.508											89.281.030,90	51,48	45,56	44,20

TSZ-AGESA TAŞINMAZ VE İNŞAAT SEKTÖRÜ DEĞİŞKEN EYF

TSZ-AGESA TAŞINMAZ VE İNŞAAT SEKTÖRÜ DEĞİŞKEN EYF 31 Aralık 2025 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

MENKUL KIYMET	DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	ISIN KODU	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALIŞ FİYATI	SATIN ALIŞ TARİHİ	İÇ İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT TUTARI	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
Hisse Yabancı																			
AMT US	USD	AMERICAN TOWER C.			US03027X1000			429,000	191,727972	15/12/25					176,100000	3.236.859,81	1,87	1,65	1,60
DHI US	USD	DR HORTON INC			US23331A1097			955,000	159,970555	17/12/25					144,940000	5.930.603,25	3,42	3,03	2,94
EQIX US	USD	EQUINIX INC			US29444U7000			95,000	794,552000	22/10/25					769,400000	3.131.720,75	1,81	1,60	1,55
HD US	USD	HD US			US4370761029			223,000	392,959865	22/10/25					345,670000	3.302.735,51	1,91	1,68	1,63
LEN US	USD	LEN US			US5260571048			842,000	125,459608	22/10/25					103,750000	3.742.893,24	2,16	1,91	1,85
LOW US	USD	LOWES COMPANIES INC			US5486611073			182,000	243,046868	17/12/25					242,620000	1.891.930,72	1,09	0,96	0,94
PLD US	USD	PLD US			US74340W1036			852,000	121,218228	17/12/25					128,990000	4.708.720,15	2,72	2,40	2,33
SBAC US	USD	SBA COMMUNIC			US78410G1040			90,000	193,440000	31/12/25					194,380000	749.551,24	0,43	0,38	0,37
SPG US	USD	SIMON PROPERTY			US8288061091			432,000	181,172616	22/10/25					186,630000	3.454.398,57	1,99	1,76	1,71
AVB US	USD	AVALONBAY COMMUNITIES REIT ORD			US0534841012			131,000	178,229466	18/11/25					183,170000	1.028.094,14	0,59	0,52	0,51
BLDR US	USD	BUILDERS FIRSTSOURCE INC			US12008R1077			209,000	112,174689	03/12/25					103,030000	922.608,03	0,53	0,47	0,46
BLD US	USD	TOPBUILD CORP			US89055F1030			200,000	419,295500	04/11/25					424,260000	3.635.543,34	2,10	1,86	1,80
CBRE US	USD	CBRE US			US12504L1098			247,000	154,088988	31/12/25					162,970000	1.724.693,24	0,99	0,88	0,85
CCI US	USD	CROWN CASTLE INC			US22822V1017			795,000	96,576365	22/10/25					88,850000	3.026.438,15	1,75	1,54	1,50
CSGP US	USD	COSTAR GROUP			US22160N1090			1.112,000	79,077770	28/10/25					67,700000	3.225.527,13	1,86	1,64	1,60
DLR US	USD	DIGITAL REALTY TRUST INC			US2538681030			272,000	171,754816	31/12/25					156,360000	1.822.224,19	1,05	0,93	0,90
EQR US	USD	EQUITY RESIDENTIAL			US29476L1070			319,000	61,205298	16/12/25					63,420000	866.810,50	0,50	0,44	0,43
ESS US	USD	ESSEX PROPERTY REIT ORD			US2971781057			54,000	263,340000	31/12/25					263,680000	610.067,93	0,35	0,31	0,30
EXR US	USD	EXTRA SPACE STORAGE INC.			US30225T1025			179,000	139,462570	31/12/25					131,430000	1.007.986,65	0,58	0,51	0,50
FND US	USD	FLOOR DECOR HOLDINGS CL A ORD			US3397501012			188,000	61,711011	31/12/25					61,130000	492.401,64	0,28	0,25	0,24
INVH US	USD	INVITATION HOMES ORD			US46187W1071			475,000	27,860000	31/12/25					27,980000	569.440,78	0,33	0,29	0,28
IRM US	USD	IRON MOUNTAIN INC			US46284V1017			285,000	83,013298	03/12/25					83,210000	1.016.079,35	0,59	0,52	0,50
KBH US	USD	KB HOME ORD			US48666K1097			226,000	56,896903	31/12/25					57,020000	552.131,97	0,32	0,28	0,27
LII US	USD	LENNOX INTERNATIONAL ORD			US5261071071			150,000	524,725533	31/10/25					492,570000	3.165.675,97	1,83	1,62	1,57
MAA US	USD	MID AMERICA APT COMMUNITI REIT ORD			US59522J1034			99,000	139,510000	31/12/25					139,800000	592.993,06	0,34	0,30	0,29
MAS US	USD	MASCO CORPORATION COMMON STOCK			US5745991068			410,000	58,785000	20/11/25					63,870000	1.121.987,49	0,65	0,57	0,56
MTH US	USD	MERITAGE HOMES ORD			US59001A1025			237,000	66,477300	31/12/25					66,090000	671.106,34	0,39	0,34	0,33

TSZ-AGESA TAŞINMAZ VE İNŞAAT SEKTÖRÜ DEĞİŞKEN EYF

TSZ-AGESA TAŞINMAZ VE İNŞAAT SEKTÖRÜ DEĞİŞKEN EYF 31 Aralık 2025 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

MENKUL KIYMET	DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	ISIN KODU	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALIŞ FİYATI	SATIN ALIŞ TARİHİ	İÇ İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT TUTARI	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)	
Hisse Yabancı																				
NVR US	USD	NVR ORD			US62944T1051			10,000	7.534.526000	15/12/25					7.308.850000	3.131.527,94	1,81	1,60	1,55	
OC US	USD	OWENS CORNING ORD			US6907421019			146,000	113,643219	31/12/25					112,780000	705.492,15	0,41	0,36	0,35	
O US	USD	REALTY INCOME CORP			US7561091049			852,000	59,915458	22/10/25					56,640000	2.067.616,94	1,19	1,06	1,02	
PHM US	USD	PHM US			US7458671010			680,000	122,147324	17/12/25					118,130000	3.441.726,53	1,99	1,76	1,70	
PSA US	USD	PUBLIC STORAGE			US74460D1090			145,000	295,710552	16/12/25					260,640000	1.619.258,97	0,93	0,83	0,80	
SHW US	USD	SHW US			US8243481061			132,000	337,782197	26/12/25					326,190000	1.844.810,73	1,06	0,94	0,91	
SKY US	USD	SKYLINE CHAMPION ORD			US8308301055			188,000	85,433085	31/12/25					85,070000	685.238,14	0,40	0,35	0,34	
TMHC US	USD	TAYLOR MORRISON HOME ORD			US87724P1066			339,000	62,543805	16/12/25					58,880000	855.213,88	0,49	0,44	0,42	
TOL US	USD	TOLL BROTHERS INC			US8894781033			546,000	136,066685	22/10/25					136,120000	3.184.357,55	1,84	1,62	1,58	
VICI US	USD	VICI PROPERTIES INC.			US9256521090			2.838,000	31,434658	28/10/25					28,260000	3.436.305,69	1,98	1,75	1,70	
VTR US	USD	VTR US			US92276F1003			417,000	78,583597	18/11/25					78,090000	1.395.207,24	0,80	0,71	0,69	
WELL US	USD	WELL US			US95040Q1040			610,000	174,085426	31/10/25					187,490000	4.900.215,58	2,83	2,50	2,43	
WY US	USD	WEYERHAEUSER REIT ORD			US9621661043			607,000	23,840000	31/12/25					23,830000	619.754,91	0,36	0,32	0,31	
GRUP TOPLAMI								17.198,000									84.087.949,39	48,52	42,88	41,61
GRUP TOPLAMI								7.013.971,508									173.368.980,29	100,00	88,44	85,81
T.REPO																				
TRT210235T10	TL	HAZINE	02/01/26	0	TRT210235T10	37,95		2.004.158,900	37,950000	31/12/25		423.160,00	809575659981643672	2.004.158,90	37,960000	2.004.158,90	66,67	1,02	0,99	
TRT210235T10	TL	HAZINE	02/01/26	0	TRT210235T10	37,95		1.002.079,450	37,950000	31/12/25		211.585,00	809575659981643673	1.002.079,45	37,960000	1.002.079,45	33,33	0,51	0,50	
GRUP TOPLAMI								3.006.238,350									3.006.238,35	100,00	1,53	1,49
GRUP TOPLAMI								3.006.238,350									3.006.238,35	100,00	1,53	1,49
MEVDUAT																				
AKBANK T.A.S.	TL		02/01/26	0		11,00		1.500.000,000		31/12/25				1.500.904,10	11,000000	1.500.904,10	100,00	0,77	0,74	
GRUP TOPLAMI								1.500.000,000									1.500.904,10	100,00	0,77	0,74
GRUP TOPLAMI								1.500.000,000									1.500.904,10	100,00	0,77	0,74
DİĞER																				
Y.Fonu Türk																				
ALE AKPORTFÖY PARA PİYASASI FONU	TL	ALE AKPORTFÖY			TRYAKBK00870			571.587,000	10,215969	24/12/25					10,624261	6.072.689,47	33,47	3,10	3,01	
EMLAK SEKTÖRÜ DEĞİŞKEN FON	TL	AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.			TRYAKPO01904			6.151.120,000	0,975432	11/12/25					0,977453	6.012.430,70	33,13	3,07	2,98	
PUR -AK PORTFOY İKİNCİ KISA VADELİ SERBEST(TL) FON	TL	AKPORTFOY			TRYAKPO00534			740.484,000	8,102800	24/12/25					8,184795	6.060.709,74	33,40	3,09	3,00	
GRUP TOPLAMI								7.463.191,000									18.145.829,91	100,00	9,26	8,99
Döviz																				
USD	USD	FED			USD			164.197,700	42,815849	31/12/25					42,845700	7.035.165,39	0,00	0,00	3,48	
GRUP TOPLAMI								164.197,700									7.035.165,39	0,00	0,00	3,48
GRUP TOPLAMI								7.627.388,700									25.180.995,30	100,00	9,26	12,47
FON PORTFÖY DEĞERİ																196.021.952,65	100,00			