

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş
KUZEY EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU 30.06.2025
TARİHİNDE SONA EREN ARA
HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
FİNANSAL TABLOLAR
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİM
RAPORU

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KUZEY EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Kuzey Ege Gayrimenkul Yatırım Fonu Kurucu Yönetim Kurulu'na

Giriş

Kuzey Ege Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30.06.2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotların sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Diğer Husus

Şirket'in 31.12.2024 ve 30.06.2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve sırasıyla 21.03.2025 ve 30.07.2024 tarihli bağımsız denetçi raporlarında "Olumlu Görüş" verilmiştir.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

İtimat Bağımsız Denetim A.Ş.
Aydın Dede
Sorumlu Denetçi



İstanbul, 30.07.2025

İÇİNDEKİLER		SAYFA
FINANSAL DURUM TABLOSU		i
KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOSU		ii
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU		iii
NAKİT AKIM TABLOSU		iv
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR		5-19
NOT 1	Fon Hakkında Genel Bilgiler	5-6
NOT 2	Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	6-11
NOT 3	Bölgümlere Göre Raporlama	12
NOT 4	İlişkili Taraf Açıklamaları	12
NOT 5	Nakit ve Nakit Benzerleri	12
NOT 6	Finansal Yatırımlar	12
NOT 7	Diğer Alacak ve Borçlar	13
NOT 8	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	13
NOT 9	Niteliklerine Göre Giderler	13
NOT 10	Toplam Değer/Net Değer Varlık Değerinde Artış/Azalış	13
NOT 11	Fiyat Raporundaki ve Finansal Durum Tablosundaki Toplam Değer/Net Varlık Değeri	14
NOT 12	Hasılat	14
NOT 13	Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler Ve Giderler (Net)	14
NOT 14	Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarının Analizi	15
NOT 15	Yüksek Enflasyonlu Ekonomide Raporlama	15
NOT 16	Türev Araçlar	15
NOT 17	Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği Ve Düzeyi	15-17
NOT 18	Finansal Araçlar	18-19
NOT 19	Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar	19
NOT 20	Finansal Tabloların Önemli Ölçüde Etkileyebilen Ya Da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir Ve Anlaşılır Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar	19

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KUZEY EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	111.510	1.082.399
Finansal Yatırımlar	6	6.992.338	6.606.948
Diğer Alacaklar	7	761.940	690.191
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	15.480.000	21.480.000
TOPLAM VARLIKLAR (A)		23.345.788	29.859.538
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar	7	43.767	48.352
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (B)		43.767	48.352
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (A-B)		23.302.021	29.811.186

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KUZEY EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

01.01-30.06.2025 ve 01.01-30.06.2024 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER

KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		01.01- 30 Haziran 2025	01.01- 30 Haziran 2024
	Dipnot		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	12	58.388	268.142
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	12	(5.739.607)	577.788
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		(5.681.219)	845.930
Yönetim Ücretleri	9	(269.943)	(286.877)
Saklama Ücretleri	9	(315.422)	(133.036)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	9	(75.825)	(13.755)
Denetim Giderleri	9	(88.500)	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	9	(78.257)	(631.266)
ESAS FAALİYET GİDERLERİ		(827.947)	(1.064.934)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(6.509.166)	(219.004)

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KUZEY EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

01.01-30.06.2025 ve 01.01-30.06.2024 HESAP DÖNEMİNE AİT TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot	01.01- 30 Haziran 2025	01.01- 30 Haziran 2024
1 Ocak itibarıyla toplam değer/net varlık değeri	10-11	29.811.187	29.120.493
Toplam değer/net varlık değerinde artış		(6.509.166)	(219.004)
Katılma payı ihraç tutarı (+)		-	1.674
Katılma payı iade tutarı (-)		-	-
31 Aralık itibarıyla toplam değer/ net varlık değeri	10-11	23.302.021	28.903.163

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KUZEY EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

01.01-30.06.2025 ve 01.01-30.06.2024 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		01.01- 30 Haziran 2025	01.01- 30 Haziran 2024
	Dipnot		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(970.890)	76.189
Dönem Karı/Zararı		(6.509.166)	(219.005)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		6.000.000	(577.787)
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		--	--
Dönem Karı (Zararı) Mutabakatıyla İlgili Diğer Düzeltmeler (+/-)		6.000.000	(577.787)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(461.723)	872.981
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	6	(385.390)	--
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(71.748)	(263.475)
İlişkili Taraflardan Faal. İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		--	--
İlişkili Olmayan Taraflardan Faal. İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		(71.748)	(263.475)
Türev Varlıklardaki Azalış (Artış)		--	--
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(4.585)	(397)
İlişkili Taraflara Faal. İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Faal. İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		(4.585)	(397)
Türev Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		--	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		--	1.136.853
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(970.889)	76.189
Alınan Faiz		--	--
İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit		(970.889)	76.189
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		--	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		--	1.674
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit		--	1.674
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit		--	--
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		(970.889)	77.863
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		(970.889)	77.863
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.082.399	4.812
F. DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)		111.510	82.675

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KUZEY EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30.06.2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tüm tutarlar Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NOT 1 FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Aura Portföy Yönetimi A.Ş. Kuzey Ege Gayrimenkul Yatırım Fonu, Aura Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon, Aura Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere izahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 26.08.2021 tarihinde onaylanmıştır.

Fon halka arz tarihi: 20 Aralık 2021 'dir.

Fonun kurucusu, yöneticisi ve saklayıcı kurumu ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kurucu ve Yönetici: Aura Portföy Yönetimi A.Ş.,

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Loft Residence Apt. No:201/130 Şişli/İstanbul

Saklayıcı Kurum: Türkiye İş Bankası A.Ş.

İş Kuleleri 34330 Beşiktaş, İstanbul

Fon portföyünün yönetimi

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

Fon'un yatırım stratejisi; kuruluş amacında da ifade edildiği üzere, getiri potansiyeli yüksek görülen gayrimenkullere, tamamlanmış veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş. belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projelere ve/veya bu projelere dayalı haklara ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarıyla, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına yatırım yaparak alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacına dayanmaktadır. Fon bu amacı gerçekleştirmek üzere arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve kurul tarafından uygun görülen benzeri gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.

Fon yönetim ücretleri

Fon portföyü Aura Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fona, Aura Portföy Yönetimi A.Ş.'ye yönetimi ve temsili için tahsis ettiği donanım, personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığı olarak aylık sabit Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla yıllık %2 yönetim ücreti tahakkuk ettirilir.

Denetim ücretleri

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

Fonun tasfiye şekli

Fon süresizdir.

Fon 'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi

Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlana ilişkin düzenlemeleri uygulanır.

Tasfiye döneminde hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KUZEY EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30.06.2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AIT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tüm tutarlar Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile fon sona erer.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka fona dönüştürülemez.

Yatırım sınırlamaları

Fon toplam değerinin en azın %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

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

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar Uygulanan muhasebe standartları

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.

30.06.2025 tarihi itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere 30.07.2025 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Muhasebe politikalarında değişiklikler ve hatalar

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

2.2. Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar:

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

30.06.2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 01.01.2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların şirketin mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KUZEY EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30.06.2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tüm tutarlar Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

30.06.2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği; 01.01.2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

30.06.2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler; 01.01.2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir).

Bu değişiklikler:

- Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek;
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

• TFRS 'lere ilişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik; 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- TFRS 9 Finansal Araçlar;
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu
- TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler; 01.01.2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir).

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere. Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Netleştirme/mahsup

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

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KUZEY EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30.06.2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tüm tutarlar Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Repo ve ters repo alacakları

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler ("repo") finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük "Repo borçları" hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler ("ters repo"), satış ve geri alım fiyatı arasındaki farkın iç iskonto oranı yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle "Ters repo alacakları" hesabına ters repo alacakları olarak kaydedilir.

Finansal varlıklar

Fon, menkul kıymetlerini "gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirmektedir. Finansal varlıkların sınıflandırılması Fon yönetimi tarafından satın alma amaçları dikkate alınarak, elde edildikleri tarihlerde kararlaştırılmaktadır.

Tüm finansal varlıklar, ilk olarak bedelin gerçeğe uygun değeri olan ve yatırımla ilgili satın alma masrafları da dahil olmak üzere maliyet bedelleri üzerinden gösterilmektedir.

Kayıtlara ilk alındıktan sonra gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların makul değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan kar veya zarar gelir tablosunda "Finansal varlık ve yükümlülükler ilişkili gerçekleşmemiş kar/zarar" hesabına dahil edilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıkları elde tutarken kazanılan faizler, faiz geliri olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Temettü gelirleri ise ayrı olarak, temettü gelirleri şeklinde finansal tablolarda gösterilmektedir.

Krediler ve alacaklar

Krediler ve alacaklar, borçluya para, mal veya hizmet sağlama yoluyla yaratılan sabit veya belirlenebilir nitelikte ödemelere sahip olan ve aktif bir piyasada işlem görmeyen finansal varlıklardır. Krediler ve alacakların ilk kayıtları elde etme maliyetleri dahil olmak üzere gerçeğe uygun değerleri ile yapılmakta ve müteakiben iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri ile değerlendirilmektedir. Bankalardaki mevduat, nakit teminatları, ters repo alacakları, takas alacakları ve diğer alacaklar, Fon tarafından bu kategoride sınıflandırılan finansal varlıklardır.

Finansal varlıklara ilişkin gerçekleşen değer artışları/azalışları

Fon menkul kıymetlerinin her gün itibarıyla uygulanan değerlendirme ilkelerine göre değerlendirilmesi sonucu ortaya çıkan değerlendirme farkları, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan "Finansal Varlık ve Yükümlülükler ilişkili Gerçekleşmemiş Kar/Zarar" hesabında muhasebeleşmektedir. Bu suretle, değerlendirme farkları ancak ilgili menkul kıymetin elden çıkarılarak gerçekleşmesi "Finansal Varlık ve Yükümlülükler ilişkili Gerçekleşmiş Kar/Zarar" hesabına yansıtılmaktadır. Tüm yatırım amaçlı menkul kıymetler işlem tarihinde finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Takas alacakları ve borçları

"Takas alacakları" kalemi altında Fon'un bilanço tarihinden önceki iki iş gününde sattığı menkul kıymetlerden kaynaklanan alacaklar bulunmaktadır. "Takas borçları" kalemi altında Fon'un bilanço tarihinden önceki iki iş gününde aldığı menkul kıymetlerden kaynaklanan borçlar bulunmaktadır.

Finansal yükümlülükler ve diğer finansal yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarar yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer finansal yükümlülükler, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle ve sonraki dönemlerde etkin etkin faiz yönetimi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelleriyle muhasebeleştirilmektedir.

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KUZEY EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30.06.2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tüm tutarlar Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Kur değişiminin etkileri

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 tablosunda finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar ve finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarara dahil edilmiştir.

İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda Fon ve Kurucunun sermayesinde pay sahibi olan gerçek ve tüzel kişi ortaklar, ortaklardan doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Fon payları, birim pay değeri ve net varlık değeri

Fon katılma paylarının nakit karşılığı ahırına esas teşkil edecek Fon birim pay değeri, her ayın son işgünü hesaplanarak sonraki iş günü açıklanır. Fon'a ilişkin ayrıca günlük olarak referans niteliğinde fon birim pay değeri hesaplanır ve aynı gün açıklanır. İlk kaynak taahhüdü ve ilk talep toplama döneminden sonra, Fon'a yatırımcılar tarafından alım talebi gelmez ise, Fon birim pay değeri hesaplanmayabilir. Yatırım Komitesinin karar alması durumunda belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte. Yatırım Komitesinin kararında belirlenecek tarihte fiyat hesaplanabilir ve açıklanabilir. Katılma payları esas olarak Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilebileceği için açıklanan, nakit karşılığı alım işlemlerine esas olan fon birim pay değeri veya günlük olarak hesaplanan referans fiyat satım işlemlerine esas bir değer niteliğinde olmamakla birlikte. Fon katılma paylarının Fon'un tasfiyesi aşamasında söz konusu fon birim pay değeri dikkate alınabilecektir.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Fon, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Vergi karşılığı

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun ("GVK") 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 değişiklik tarihinden 1 Ekim 2006 tarihine kadar %10, 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

Gelir/giderin tanınması

Fon menkul kıymetlerinin dönem sonu itibarıyla aşağıdaki değerleme ilkelerine göre değerlendirilmesi sonucunda ortaya çıkan değerlendirme farkları, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosun finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar" hesabına kaydedilir

Menkul kıymet satış kar/zararı

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

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KUZEY EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30.06.2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tüm tutarlar Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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.

Kâr payı gelir ve gideri

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

Temettü geliri

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

Nakit akış tablosu

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

Katılma payları

Fonun amacı İstanbul başta olmak üzere Türkiye'nin büyükşehirlerinde hastaneler, konut, ofis, cadde dükkân, AMV, lojistik, sanayi, öğrenci evi, bakım evi vb. tüm gayrimenkul segmentlerinde kullanıma hazır gayrimenkullere, arsalar ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak suretiyle kira ve sermaye kazancı elde etmektir. Fon bu amaç dâhilinde 111-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) izin verilen diğer gayrimenkul yatırımlarını da yapabilir, her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, satın almayı veya satmayı vaat edebilir.

Gayrimenkul yatırım stratejisinin içerisinde yer alan alım ve satım planı da gayrimenkulün fiziksel özelliklerine, bulunduğu bölgeye, segmente ve ekonomik konjonktüre bağlı olarak ayrıca belirlenmektedir. Fonun portföyüne dâhil edilecek olan gayrimenkullerle ilgili seçim kriterleri yasal durum, bölgesel özellikler, fiziksel özellikler ve piyasa koşullarının değerlendirilmesi olarak belirlenmiştir. Bu seçim kriterleri ışığında nihai yatırım kararı, Yatırım Komitesi tarafından verilir.

Gayrimenkul ve gayrimenkul dışındaki yatırımlara ilişkin olarak Tebliğ, İçtüzük ile işbu İhraç Belgesinin "Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar" bölümünde belirtilen esas ve sınırlamalara uyulur.

Fon, yurtdışında kurulu kolektif yatırım kuruluşları vasıtasıyla dolaylı olarak sermaye aktarımı veya pay devri yoluyla girişim şirketlerine ortak olabilir.

Yapılacak yatırımlarda, yönetimde söz sahibi olmak için gereken hukuki haklara sahip imtiyazlı ortaklık paylarının alımı, potansiyel şirketin uygun özellikleri taşıması halinde çoğunluk hissesi alımı, girişim şirketlerine borç ve sermaye finansmanı karması olarak yapılandırılmış (ara) finansman (mezzanine finansman) sağlamak, diğer girişim sermayesi fonlarıyla ortak yatırım yapılması gibi yöntemler uygulanabilir.

Yatırımlardan çıkış stratejileri ise ana hatları ile yurtiçi ve yurtdışındaki girişimci şahıs veya şirketlere satış, halka arz, kurucu ortağa satış ve stratejik ortağa veya finansal ortağa satış olacaktır.

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KUZEY EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30.06.2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AIT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tüm tutarlar Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları

- Değerleme her işgünü itibarıyla yapılır.
- Portföydeki menkul kıymetlerin değerlemesinde, aşağıda belirtilen esaslar kullanılır:
 - (a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
 - (b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - i. Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - ii. Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım 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 fiyatı en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - viii. (i) ilâ (vii) no.lu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/FRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
 - ix. (vii) ve (viii) no.lu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.
 - (c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alman endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
- Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/FRS 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.

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.

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.

NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KUZEY EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30.06.2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tüm tutarlar Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Aura Portföy Yönetim A.Ş.	37.133	46.276
Toplam	37.133	46.276
Giderler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Aura Portföy Yönetim A.Ş.	(269.943)	(572.093)
Toplam	(269.943)	(572.093)

NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Bankalar	111.510	1.082.399
Vadesiz mevduat	111.510	1.082.399
Vadeli mevduat	-	-
TOPLAM	111.510	1.082.399

Nakit ve Nakit Benzerleri	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı	111.510	1.082.399
Faiz Tahakkukları	-	-
Nakit akım tablosuna göre nakit ve nakit benzerleri	111.510	1.082.399

NOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Haziran 2025 Gerçeğe uygun değer	31 Aralık 2024 Gerçeğe uygun değer
Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	6.992.338	6.606.948
GYF Katılma Payları	6.992.338	6.606.948
TOPLAM	6.992.338	6.606.948

GYF Katılma Payları	30 Haziran 2025 Değerlenmiş Tutar	31 Aralık 2024 Değerlenmiş Tutar
UKA	6.992.338	6.606.948
TOPLAM	6.992.338	6.606.948

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KUZEY EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30.06.2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tüm tutarlar Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Diğer Alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Diğer alacaklar	15.000	690.191
Avans ödemeleri	287.000	
Vergi alacakları	459.940	
TOPLAM	761.940	690.191

Diğer Borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Fon yönetim borçları	37.133	46.276
Saklama borçları	5.469	586
Komisyon ve işlem borçları	1.165	1.490
TOPLAM	43.767	48.352

NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

01.01.-30.06.2024 hesap dönemine ait Yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır.

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Maliyet değeri	Gerçeğe uygun değer	Maliyet değeri	Gerçeğe uygun değer
ÇANAKKALE AYVACIK 109 ADA 2 PARSEL	780.000	1.650.000	780.000	1.650.000
Handere (Konaklamalı) Orman Parkı	-	-	-	6.000.000
Şap Köyü Göktepe Mvk. 163 Ada 1 Par. Ayvacık /ÇANAKKALE	740.000	1.650.000	740.000	1.650.000
Şap Köyü Göktepe Mvk. 165 Ada 1 Par. Ayvacık /ÇANAKKALE	620.000	1.360.000	620.000	1.360.000
Şap Mahallesi 161 Ada Par. 10 Ayvacık Çanakkale	2.030.000	10.820.000	2.030.000	10.820.000
TOPLAM	4.170.000	15.480.000	4.170.000	21.480.000

NOT 9 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Faaliyet Giderleri	01.01- 30 Haziran 2025	01.01- 30 Haziran 2024
Yönetim Ücretleri	(269.943)	(286.877)
Saklama Ücretleri	(315.422)	(133.036)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	(75.825)	(13.755)
Denetim Giderleri	(88.500)	-
Vergi Giderleri	(34.409)	-
Diğer Giderler	(43.848)	(631.266)
TOPLAM	(827.947)	(1.064.934)

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KUZEY EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30.06.2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tüm tutarlar Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NOT 10 TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİ / NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Fon toplam değeri	29.302.021	29.811.187
Dolaşımdaki pay sayısı (adet)	10.058.783	10.058.783
Birim pay değeri (TL)	2,91308	2,96370

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	10.058.783	10.058.783
Dönem içinde satılan katılma belge sayısı	-	-
Dönem içinde iade alınan katılma belge sayısı	-	-
TOPLAM	10.058.783	10.058.783

NOT 11 FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle Fon'un 30.06.2025 tarihi itibarıyla finansal varlıkların finansal durum tablosundaki 23.302.021 TL tutarındaki değerleri Fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır. (31 Aralık 2024: 29.811.186 TL)

NOT 12 HASILAT

Hasılat	01.01- 30 Haziran 2025	01.01- 30 Haziran 2024
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	58.388	268.142
Faiz ve Kar Payı Gelirleri	7.726	-
Menkul Kıymet Satış Karları	867	-
Gerçekleşen Değer Artışları	49.795	268.142
Diğer Gelirler	-	-
Menkul Kıymet Satış Zararları	-	-
Gerçekleşen Değer Azalışları	-	-
Faiz Giderleri	-	-
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	(5.739.607)	577.788
Menkul Kıymet Değer Artışları / Azalışları	(5.739.607)	577.788
Dövizli Borç/Alacak Değerleme	-	-
Diğer Kar/Zarar	-	-
TOPLAM	(5.681.219)	845.930

NOT 13 FİNANSMAN GİDERLERİ

01.01.-30.06.2025 hesap dönemine ait finansman giderleri bulunmamaktadır.

NOT 14 DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARI

01.01.-30.06.2025 hesap dönemine ait diğer kapsamlı gelirleri bulunmamaktadır.

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KUZEY EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30.06.2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tüm tutarlar Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NOT 15 YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak finansal tablo hazırlayan işletmeler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı uygulanmamıştır.

NOT 16 TÜREV ARAÇLAR

Fon'un 30.06.2025 tarihi itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır.

NOT 17 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Finansal Risk Faktörleri**

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

Yoğunlaşma Riski

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

Faiz Oranı Riski

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon'un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. Fon'un faize duyarlılığı finansal araçların faiz değişimine bağlı olarak finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde olacak değişikliği içermektedir. Fon'un 30.06.2025 tarihi itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya göre kalan vadeleri ile likidite riskinde açıklanan kalan vadeleri büyük ölçüde aynıdır. Bu sebeple, bu finansal tablo notlarında faiz oranı riski ile ilgili ilave bir tablo sunulamamıştır.

Likidite Riski

Likidite riski, nakit olarak ya da diğer bir finansal varlığın teslimi suretiyle ödenen finansal borçlarla ilgili yükümlülüklerin yerine getirilmesinde zorlanma riskidir. Fon, katılma paylarının paraya çevrilmesine bağlı olarak günlük nakit çıkış riskine maruzdur. Fon'un 30.06.2025 itibarıyla 111.510 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır.

30 Haziran 2025

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Diğer borçlar	43.767	43.767	43.767			
Toplam yükümlülük	43.767	43.767	43.767	-	-	-

31 Aralık 2024

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Diğer borçlar	48.352	48.352	48.352			
Toplam yükümlülük	48.352	48.352	48.352	-	-	-

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KUZEY EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30.06.2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tüm tutarlar Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Kur Riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Fon'un 30.06.2025 tarihi itibarıyla kur riski bulunmamaktadır.

Kredi Riski

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

30 Haziran 2025	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	-	-	-	761.940	6.992.338	111.510
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	-	-	761.940	6.992.338	111.510
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (5)	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
-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 (4)	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2024	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	-	-	-	690.191	6.606.948	1.082.399
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	-	-	690.191	6.606.948	1.082.399
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (5)	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
-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 (4)	-	-	-	-	-	-

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KUZEY EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30.06.2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tüm tutarlar Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NOT 18 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

30 Haziran 2025	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Krediler ve Alacaklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar ve zarara yansıtılan finansal varlıklar ve yükümlülükler	Kayıtlı Değer	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	111.510	-	-	111.510	111.510	5
Finansal yatırımlar	-	-	6.992.338	6.992.338	6.992.338	6
Diğer alacaklar	-	761.940	-	761.940	761.940	7
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	-	-	8
Finansal yükümlülükler						
Diğer borçlar		(43.767)		(43.767)	(43.767)	7
31 Aralık 2024	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Krediler ve Alacaklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar ve zarara yansıtılan finansal varlıklar ve yükümlülükler	Kayıtlı Değer	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	1.082.399	-	-	1.082.399	1.082.399	5
Finansal yatırımlar	-	-	6.606.948	6.606.948	6.606.948	6
Diğer alacaklar	-	690.191	-	690.191	690.191	7
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	-	-	8
Finansal yükümlülükler						
Diğer borçlar	--	(48.352)	--	(48.352)	(48.352)	7

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

Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KUZEY EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30.06.2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tüm tutarlar Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

30 Haziran 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar- GSYF Katılma Payları	6.992.338	-	-	6.992.338
Toplam	6.992.338	-	-	6.992.338

31 Aralık 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar- GSYF Katılma Payları	6.606.948	-	-	6.606.948
Toplam	6.606.948	-	-	6.606.948

NOT 19 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRA ORTAYA ÇIKAN HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 20 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.