

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
EMLAK JET GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU
30.06.2026 TARİHİNDE SONA
EREN ARA HESAP DÖNEMİNE
AİT ÖZET FİNANSAL
TABLolar VE
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETÇİ
RAPORU



Grant Thornton

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. EMLAK JET GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2026 TARİHİ İTİBARIYLA
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Emlak Jet Gayrimenkul Yatırım Fonu
Kurucu Yönetim Kurulu'na

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.

Maslak, Eski Büyükdere Cad.
No.14 Kat :10
34396 Sarıyer / İstanbul, Turkey

T +90 212 373 00 00
F +90 212 291 77 97
www.grantthornton.com.tr

1) Görüş

Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Emlak Jet Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30.06.2026 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının 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) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34")'e uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

2) 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 bildirilmemektedir.

3) Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Emlak Jet Gayrimenkul Yatırım Fonu 'nun 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve 1 Ocak - 30 Haziran hesap dönemine ilişkin nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

EREN Bağımsız Denetim A.Ş.
Member Firm of GRANT THORNTON International



İstanbul, 31.07.2026

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. EMLAK JET GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01.01.-30.06.2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	2
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİMİ TABLOSU.....	3
NAKİT AKIŞ TABLOLARI	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	5-26
NOT 1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	5
NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	5-16
NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	16
NOT 4 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	16
NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	17
NOT 6 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	17
NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	17
NOT 8 - FİNANSAL VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	18
NOT 9 - TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/(AZALIŞ).....	18-19
NOT 10 -HASILAT.....	19
NOT 11 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	19
NOT 12 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	20
NOT 13 - FİNANSMAN GİDERLERİ.....	20
NOT 14 - DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ.....	20
NOT 15 - GELİR VERGİLERİ.....	20
NOT 16 - TÜREV ARAÇLAR.....	20
NOT 17 - KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ)	20
NOT 18 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.	21-25
NOT 19 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	25
NOT 20- BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER.....	26
NOT 21 - FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILIR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR.....	26

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. EMLAK JET GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30.06.2026 ve 31.12.2025 TARİHLİ
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2025
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	65.454	3.790.612
Diğer Alacaklar	7	685.047	526.140
Finansal Varlıklar	8	236.739.782	217.856.989
Toplam Varlıklar (A)		237.490.283	222.173.741
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar	7	24.942.298	25.285.176
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		24.942.298	25.285.176
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		212.547.985	196.888.565

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. EMLAK JET GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 01.01.-30.06.2026 VE 01.01.-30.06.2025 DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2025
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	10	14.544.793	19.534.168
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	10	8.904.161	(2.166.485)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	--	35.958
Esas Faaliyet Gelirleri		23.448.954	17.403.641
Yönetim Ücretleri	4-11	(1.512.151)	(1.481.588)
Saklama Ücretleri	11	(371.090)	(419.926)
Denetim Ücretleri	11	(290.287)	(176.040)
Kurul Ücretleri	11	(33.139)	(10.688)
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	11	(4.744)	(15.839)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	11-12	(5.578.123)	(15.190.145)
Esas Faaliyet Giderleri		(7.789.534)	(17.294.226)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		15.659.420	109.415
Net Dönem Karı/Zararı		15.659.420	109.415
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ		15.659.420	109.415

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. EMLAK JET GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 01.01.-30.06.2026 VE 01.01.-30.06.2025 DÖNEMLERİNE AİT
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir).

		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2026	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2025
	Dipnot Referansları		
Dönem başı itibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		196.888.565	188.795.207
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	9	15.659.420	109.415
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	9	--	4.095.361
Katılma Payı İade Tutarı (-)	9	--	--
Dönem sonu itibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)		212.547.985	192.999.983

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. EMLAK JET GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 01.01.-30.06.2026 VE 01.01.-30.06.2025 DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir).

		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2026	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2025
	Dipnot		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(3.725.158)	(6.694.779)
Net Dönem Karı/Zararı		15.659.420	109.415
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(8.904.161)	2.166.485
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler		(8.904.161)	2.166.485
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(10.480.417)	(8.970.679)
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(158.907)	(164.418)
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(342.878)	(4.672.503)
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(9.978.632)	(4.133.758)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(3.725.158)	(6.694.779)
B. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		--	4.095.361
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	9	--	4.095.361
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		(3.725.158)	(2.599.418)
C. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDE NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		(3.725.158)	(2.599.418)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	3.790.612	2.660.387
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	5	65.454	60.969

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

NOT 1 – FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Fon, Neo Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun (“SPK”) 52’nci ve 54’üncü maddelerine dayanılarak, Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Emlak Jet Gayrimenkul Yatırım Fonu içtüzüğüne göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanacak nakit ve iştirak payları, katılma payları sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre girişim sermayesi yatırımları ile para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla, 20 Aralık 2021 tarihinde ihraç edilmiştir.

Fon Kurucusu, Yöneticisi ve Portföy Saklayıcısı ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kurucu ve Yönetici:

Unvanı: Neo Portföy Yönetimi A.Ş.

Merkez Adresi: Levent Mah. Gonca Sk. Emlak Bankası Pasajı No:22, İç Kapı No: 40 Beşiktaş/İstanbul

Portföy Saklayıcısı:

Unvanı: Misyon Yatırım Bankası A.Ş.

Merkez Adresi: Esentepe Mah. Kır Güllü Sok. Dış Kapı No: 4 Metrocity İş Merkezi D Blok İç Kapı No: 29 Şişli/İstanbul

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

Finansal Tabloların Hazırlanışı ve TFRS’ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS’ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

30.06.2026 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK’nın 31.12.2013 tarih ve 2013/43 sayılı bülteninde açıklanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları” başlıklı duyurusunda belirtilen esaslar kullanılmıştır.

Ölçüm Esasları

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

Finansal Tabloların Onaylanması

Fon’un 30.06.2026 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu’nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 31.07.2026 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların, TFRS’ye ve SPK tarafınca belirlenen esaslara 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.

Geçerli ve Raporlama Para Birimi

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

Yabancı Para

Portföydeki yabancı para cinsinden menkul kıymetler, değerlendirme tarihi itibarıyla Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (“TCMB”) Amerikan Doları alış kuru olan 42,8457 TL (31.12.2024: 35,2803 TL) ve Avro alış kuru olan 50,2859 TL (31.12.2024: 36,7362 TL) ile değerlendirilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.2 Muhasebe 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. Fon’un cari dönem içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.3. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

Fon, Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") veya Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

i) 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler (Devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (Devamı)

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

Ağustos 2025'te KGG, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGG tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

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

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

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

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

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

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki değişiklikler (Devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (Devamı)

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

KGK, Ağustos 2025’te “Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler” değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7’ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, “kendi için kullanım” istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. “Kendi için kullanım” hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

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

Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler (Devamı)

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

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Kasım 2025 tarihinden UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

2.5. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Fon muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında SPK tarafından çıkarılan prensipler ve şartlara, yürürlükteki ticari ve mevzuat ile SPK'nın tebliğlerine uymaktadır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Fon'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Fon, 30.06.2026 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu, 31.12.2025 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 01.01.-30.06.2026 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosunu ise 01.01.-30.06.2025 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Gerek görüldüğü takdirde cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmektedir.

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal Varlıklara İlişkin Gerçekleşen Değer Artışları/Azalışları

Fon menkul kıymetlerinin her gün itibarıyla uygulanan değerleme ilkelerine göre değerlendirilmesi sonucunda ortaya çıkan değerlendirme farkları, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan "Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar" hesabında muhasebeleştirilmektedir. Bu suretle, değerlendirme farkları ancak ilgili menkul kıymetin elden çıkarılarak gerçekleşmesi halinde "Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar" hesabına yansıtılmaktadır.

Katılma Payı Belgeleri ve Fon Pay Değeri

Katılma paylarının alım satımında, beher pay için, fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesiyle bulunan değer esas alınmaktadır. Yatırım fonu katılma belgeleri, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatlar esas alınarak değerlendirilir. Fon pay değeri, fon toplam değerinin dolaşımdaki katılma belgelerinin sayısına bölünmesiyle elde edilir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Gelir/Giderin Tanınması

Fon portföyünde bulunan menkul kıymetlerin, alım ve satımı, fon paylarının alım ve satımı, fonun gelir ve giderleri ile fonun diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla muhasebeleştirilir. Fon’dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden “Menkul kıymetler” hesabına alacak kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; “Menkul kıymetler” 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” veya “Menkul kıymet satış zararları” hesabına kaydolunur. Satılan menkul kıymete ilişkin “Gerçekleşmemiş kar/(zarar)” hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak “Gerçekleşmiş kar/(zarar)” hesaplarına aktarılır. Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları alım ve satım bedelinden ayrı olarak “Aracılık komisyonu gideri” hesabında izlenir.

Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası’ndaki (“VİOP”) işlemler için teminat olarak verilen tutar her gün itibarıyla açık olan pozisyon gerçeğe uygun değeri de dikkate alınarak değerlendirilmekte ve ilgili tutarlar kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Vadeli işlem sözleşme gelirleri” ve “Vadeli işlem sözleşme giderleri” kalemlerinde muhasebeleştirilmektedir.

Hasılat

Fon, portföyündeki menkul kıymetlerin satış gelirlerini, satış anında tahsil edilebilir hale geldiğinde; temettü ve benzeri gelirleri ise bu gelirlerin vadesinde tahsil edilebilir hale geldiğinde gelir kaydetmektedir.

Faiz Gelir ve Giderleri

Faiz gelir ve giderleri kar veya zararda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini, borsa para piyasası ile ters repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri ve vadeli işlem teminatlarının nemalarını içermektedir.

Temettü Geliri

Pay senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman kayda alınır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Fon Toplam Gider Oranı ve Yönetim Ücretleri

Fon toplam değerinin günlük %0,0041096'sı (yıllık yaklaşık %1,5) oranında yönetim ücreti ile buna ilişkin BSMV tahakkuk ettirilir. Bu ücret, her ay sonunu takip eden bir hafta içinde Kurucu tarafından Fondan ödenir. Portföy yönetim ücreti dâhil olmak üzere Fondan karşılanan toplam giderlerin yıllık üst sınırı, fon toplam değerinin %35'idir.

Finansal Araçlar

Finansal araçlar, finansal varlıklar, finansal yükümlülükler ve türev finansal araçları kapsamaktadır. Finansal araçlar, Fon'un söz konusu finansal araçlara hukuki olarak taraf olması durumunda Fon'un finansal durum tablosunda yer almaktadır.

Aşağıda finansal tablolarda sınıflanmalarına göre finansal araçlar ve değerlendirme yöntemleri belirtilmiştir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, nakit para ve vadesiz mevduat, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Geri satım sözleşmeleri (ters repo) iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri ile değerlendirilmektedir.

Finansal Varlıklar

Fon, menkul kıymetlerini "GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar" menkul kıymetler olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirmektedir. Finansal varlıkların sınıflandırılması Fon yönetimi tarafından satın alma amaçları dikkate alınarak, elde edildikleri tarihlerde karşılaştırılmaktadır.

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar (Devamı)

Kayıtlara ilk alındıktan sonra GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıkların makul değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan kar veya zarar ve finansal varlıklardan elde edilen faiz ve kupon gelirleri gelir tablosunda “Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/(Zarar)” hesabına dahil edilmektedir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıkları elde tutarken kazanılan faizler finansal varlıklara ilişkin gerçekleşen ve gerçekleşmeyen kar/zarar olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Temettü ve faiz gelirleri ise ayrı olarak temettü gelirleri şeklinde finansal tablolarda gösterilmektedir.

Tüm yatırım amaçlı menkul kıymetler işlem tarihlerinde finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, raporlama tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Katılma Payları

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları

- Değerleme her iş günü itibarıyla yapılır.
- Portföydeki menkul kıymetlerin değerlemesinde, aşağıda belirtilen esaslar kullanılır:
 - (a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
 - (b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - (i) Borsada işlem görenler değerleme 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 görmeyenlerle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
 - (iii) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
 - (iv) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
 - (v) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - (vi) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - (vii) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru 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.

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.

Finansal Araçlar

Türev Finansal Araçlar

Türev finansal araçlar, sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerleri ile kayıt altına alınmakta ve sonraki raporlama dönemlerinde gerçeğe uygun değerleri ile yeniden muhasebeleştirilmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Türev Olmayan Finansal Borçlar

Türev olmayan finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Türev olmayan finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal ya da feshedildiği durumlarda; Fon, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

Ticari ve Diğer Borçlar

Ticari ve diğer borçlar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılmaktadır.

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 yetkilendirilme 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 edilebildiği durumlarda, ilişikteki finansal tablolarda söz konusu yükümlülük tutarı kadar karşılık ayırmaktadır. Şarta bağlı 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 işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak finansal tablo 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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Vergi

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu’nun (“GVK”) Geçici 67. Maddesinde 07.07.2006 tarihinde 5527 sayılı yasa ile yapılan değişiklik ve bu değişiklik çerçevesinde yayınlanan 23.07.2006 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 tevfik oranı değişiklik tarihinden 01.10.2006 tarihine kadar %10, 01.10.2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

Nakit Akış Tablosu

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

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu ve bu bilgilerin, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği kısımları bulunmaktadır. Bölümlere göre raporlama yoktur (31 Aralık 2025: Yoktur).

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Fon’un kurucusu ve yöneticisi Türkiye’de kurulmuş olan Neo Portföy Yönetimi A.Ş.’dir. Fon ile diğer ilişkili taraflar arasındaki bakiye ve işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

İlişkili Taraflara Borçlar	30.06.2026	31.12.2025
Neo Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon yönetim giderleri)	252.250	272.143
Toplam	252.250	272.143
İlişkili Taraf ile Yapılan İşlemler	30.06.2026	31.12.2025
Neo Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon yönetim ücretleri) (Dipnot 11)	1.512.151	1.481.588
Toplam	1.512.151	1.481.588

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. EMLAK JET GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01.01-30.06.2026 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZELERİ

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2026	31.12.2025
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	65.454	3.790.612
Toplam	65.454	3.790.612

NOT 6 – KARŞILIKLAR KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Fon'un, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, VİOP işlemleri için verdiği teminatı bulunmamaktadır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Fon'un ters repo işlemlerinden kaynaklanan geri ödeme taahhüdü bulunmamaktadır.

NOT 7 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla diğer alacak ve borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Borçlar	30.06.2026	31.12.2025
Ödenecek fon yönetim ücretleri (*)	252.250	272.143
Tescil ve ilan giderleri	14.961	--
Denetim ücretleri	200.511	--
Saklama ücretleri (**)	66.813	57.568
Vergi, resim ve harçlar	8.138.829	20.691
Gayrimenkul alımından kaynaklanan borçlar	11.980.038	13.174.039
Diğer borçlar	4.288.896	11.760.735
Toplam	24.942.298	25.285.176

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla fon yönetim ücreti, Neo Portföy Yönetimi A.Ş.'ye olan borçlardan oluşmaktadır.

(**) Fon'un, saklayıcısı Misyon Yatırım Bankası A.Ş.'ye olan saklama komisyonları borcudur.

Diğer Alacaklar	30.06.2026	31.12.2025
Kira alacakları	111.954	--
Diğer alacaklar	573.093	526.140
Toplam	685.047	526.140

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. EMLAK JET GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01.01-30.06.2026 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 8 – FİNANSAL VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemi itibarıyla finansal varlık ve yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Varlıklar	30.06.2026		31.12.2025	
	Nominal	Kayıtlı Değer	Nominal	Kayıtlı Değer
Gerçeğe uygun değer farkları				
kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar				
Gayrimenkul yatırımları				
- TL	121.205.023	220.529.566	121.205.023	202.445.105
Yatırım fonu	6.718.893	16.210.216	7.720.642	15.411.884
Toplam		236.739.782		217.856.989

Finansal Yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

NOT 9 – TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/(AZALIŞ)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla toplam değer/net varlık değerinde artış/(azalış) detayı aşağıdaki gibidir:

Birim Pay Değeri	30.06.2026	31.12.2025
Fon toplam değeri	212.547.985	192.999.983
Dolaşımdaki pay sayısı	58.813	58.813
Birim pay değeri	3.614	3.282
Katılma Belgeleri Hareketleri		
	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Dönem başı	57.563	57.563
Satış	1.250	1.250
Dönem sonu	58.813	58.813
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Hareketleri		
	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Dönem başı	196.888.565	188.795.207
Toplam değerinde/net varlık değerinde artış/azalış	15.659.420	109.415
Katılma payı ihraç tutarı (+)	--	4.095.361
Katılma payı iade tutarı (-)	--	--
Toplam	212.547.985	192.999.983

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. EMLAK JET GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01.01-30.06.2026 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 9 – TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/(AZALIŞ) (Devamı)

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri	212.547.985	192.999.983
Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri (-)	212.547.985	192.999.983
Fark	--	--

NOT 10 – HASILAT

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hasılat detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar	14.544.793	19.534.168
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar	8.904.161	(2.166.485)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	--	35.958
Esas faaliyet gelirleri	23.448.954	17.403.641

NOT 11 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla niteliklerine göre giderler detayı aşağıdaki gibidir:

Niteliklerine Göre Giderler	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Fon yönetim ücretleri	1.512.151	1.481.588
Saklama ücretleri	371.090	419.926
Denetim ücretleri	290.287	176.040
Kurul ücretleri	33.139	10.688
Vergi, resim ve harç giderleri	4.744	15.839
Esas faaliyetlerden diğer giderler	5.578.123	15.190.145
Toplam	7.789.534	17.294.226

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. EMLAK JET GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01.01-30.06.2026 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 12 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler detayı aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Gayrimenkul alım giderleri	3.829.610	13.563.292
E-defter hizmet bedeli giderleri	--	9.005
Tescil ve ilan giderleri	187.964	634.733
Diğer giderler	1.560.549	983.115
Toplam	5.578.123	15.190.145

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Diğer gelirler	--	35.958
Toplam	--	35.958

NOT 13 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Bulunmamaktadır.

NOT 14 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Bulunmamaktadır.

NOT 15 – GELİR VERGİLERİ

Türkiye’de kurulu menkul kıymetler yatırım fonları ve ortaklıkların portföy işletmeciliğinden doğan kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Bu kapsamda 30.06.2026 tarihi itibarıyla menkul kıymet yatırım fonları tarafından hesaplanması gereken vergi karşılığı bulunmamaktadır. Fon vergiye esas yasal mali tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasında farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları kurumlar vergisinden istisna olduğu için söz konusu farklılıklar bulunmamaktadır.

NOT 16 – TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 17 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

30 Haziran 2026 sona eren hesap dönemi itibarıyla kur değişiminin etkilerinin analizi Not 18’de sunulmuştur.

NOT 18 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Faktörleri

Fon faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Fon'un risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin, Fon finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

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.

30.06.2026

	Alacaklar							
	Ticari							
	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzerleri			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki mevduat	Ters repo alacaklar	Finansal Varlıklar	Diğer
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	--	--	685.047	65.454	--	236.739.782	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	685.047	65.454	--	236.739.782	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam	--	--	--	685.047	65.454	--	236.739.782	--

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. EMLAK JET GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01.01-30.06.2026 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 18 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Kredi Riski (Devamı)

31.12.2025

	Alacaklar							
	Ticari		Diğer		Nakit ve nakit benzerleri		Finansal Varlıklar	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki mevduat	Ters repo alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	--	--	526.140	3.790.612	--	217.856.989	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	526.140	3.790.612	--	217.856.989	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam	--	--	--	526.140	3.790.612	--	217.856.989	--

Faiz Oranı Riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Fon'un faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Fon'un faiz oranı riskine duyarlılığı aktif ve pasif hesapların vadelerindeki uyumsuzluğu ile ilgilidir. Bu risk faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Fon'un faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Fon'un faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Bu risk faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları genellikle kısa vadeli elde tutmak suretiyle yönetilmektedir.

	30.06.2026	31.12.2025
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	--	--
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar</i>	236.739.782	217.856.989
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	--	--
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar</i>	--	--
Toplam	236.739.782	217.856.989

NOT 18 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz Oranı Riski (Devamı)

Fon'un finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı değişken getirili menkul kıymetleri faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat ve faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. 30.06.2026 tarihi itibarıyla Fon'un yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla değişken getirili menkul kıymetleri gerçeğe uygun değerinde ve Fon'un net dönem karı/zararında ve net varlık değerinde meydana gelen etkiler aşağıda sunulmuştur.

30 Haziran 2026	Risk Oranı	Risk Yönü	Dönem Karına Etkisi	Net Varlık Değerine Etkisi
Faiz oranı riski	1%	Yukarı Aşağı	2.367.398 (2.367.398)	2.367.398 (2.367.398)

31 Aralık 2025	Risk Oranı	Risk Yönü	Dönem Karına Etkisi	Net Varlık Değerine Etkisi
Faiz oranı riski	1%	Yukarı Aşağı	2.178.570 (2.178.570)	2.178.570 (2.178.570)

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 bulundurmak 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.

30.06.2026 tarihi itibarıyla Fon'un likidite yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

30.06.2026

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3- 12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Diğer borçlar	24.942.298	24.942.298	24.942.298	--	--	--
Toplam	24.942.298	24.942.298	24.942.298	--	--	--

**NOT 18 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**

Likitide Riski (Devamı)

31.12.2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3- 12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Diğer borçlar	25.285.176	25.285.176	25.285.176	-	--	--
Toplam	25.285.176	25.285.176	25.285.176	--	--	--

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ve yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin dengelenmesi ile yönetilmektedir.

Şirket'in yabancı para cinsinden varlıkları bulunmamaktadır.

Kur Riskine Duyarlılık Analizi

Fon, başlıca ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Fon'un ABD Doları %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %20'lik oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

Şirket'in yabancı para cinsinden varlıkları bulunmadığında kur değişim etkisi de bulunmamaktadır.

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

NOT 18 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal Varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülmektedir.

Borçlanma senetlerinin ve hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

Finansal Yükümlülükler

Yönetim ücreti borçları ve diğer borçlarının gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinden önemli ölçüde farklılık göstermeyeceği varsayılmıştır.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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.

30.06.2026	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal Varlıklar				
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar				
Gayrimenkul Yatırımları	220.529.566	--	--	220.529.566
Yatırım Fonu	16.210.216	--	--	16.210.216
Finansal yükümlülükler	236.739.782	--	--	236.739.782

31.12.2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal Varlıklar				
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar				
Gayrimenkul yatırımları	202.445.105	--	--	202.445.105
Yatırım fonu	15.411.884	--	--	15.411.884
Finansal yükümlülükler	217.856.989	--	--	217.856.989

NOT 19 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. EMLAK JET GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01.01-30.06.2026 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 20 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 31.12.2025
A. Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	160.000	130.000
B. Diğer hizmetlere ilişkin ücretler	Hizmet alınmamıştır.	Hizmet alınmamıştır.
- Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	Hizmet alınmamıştır.	Hizmet alınmamıştır.
- Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücret	Hizmet alınmamıştır.	Hizmet alınmamıştır.
- Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlere ilişkin ücret	Hizmet alınmamıştır.	Hizmet alınmamıştır.
	160.000	130.000

NOT 21 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILIR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

**NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
EMLAK JET GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU
PAY FİYATININ
HESAPLANMASINA DAYANAK
TEŞKİL EDEN PORTFÖY
DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM
DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ
TABLOSUNU İÇEREN FİYAT
RAPORLARININ MEVZUATA
UYGUN OLARAK
HAZIRLANMASINA İLİŞKİN
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETÇİ
RAPORU**



Grant Thornton

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. EMLAK JET GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

**PAY FİYATININ HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN
PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU
İÇEREN FİYAT RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK HAZIRLANMASINA İLİŞKİN
RAPOR**

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.

Maslak, Eski Büyükdere Cad.

No.14 Kat :10

34396 Sarıyer / İstanbul, Turkey

T +90 212 373 00 00

F +90 212 291 77 97

www.grantthornton.com.tr

Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Emlak Jet Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30.06.2026 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30.12.2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını SPK'nın konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 30.06.2026 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Emlak Jet Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30.06.2026 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları Tebliğ hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen SPK ve Neo Portföy Yönetimi A.Ş.'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka bir maksatla kullanılması mümkün değildir.

EREN Bağımsız Denetim A.Ş.
Member Firm of GRANT THORNTON International



Erdoğan Çetinkaya
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 31.07.2026

NEO PORTFÖY EMLAK JET GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 Haziran 2026 Tarihli Fiyat Raporu Tablosu EK-1 (a)

Sermaye Piyasası Aracı	İhraççı	Nominal Değer	Birim Alış Fiyat	Satın Alış Tarihi	Değerleme Tarihi	Değerleme Raporunda Yer Alan Değer	Günlük Birim Değer	Toplam Değer/Net Varlık Değeri	Grup	Topla m
									(%)	(%)
A.GİRİŞİM SERMAYESİ YATIRIMLARI A.1.BAĞLI ORTAKLIKLAR, İŞTİRAKLER, İŞ ORTAKLIKLARI GAYRİMENKUL YATIRIMLARI										
Atatürk Mah.Metropark Cad.Metropark Sitesi C3 Blok No:28 K:24 D:150		1.145.000		31.01.2025	30.06.2026	4.940.000		4.940.000	2,24	2,09
Küçükçekmece/İSTANBUL										
Bağlar Mah.Yalçın Koreş Cad.Sur Yapı Corridor Sitesi A Blok No:12 Kat:5 Daire:45		2.990.000		31.01.2025	30.06.2026	6.500.000		6.500.000	2,95	2,75
Bağcılar/İSTANBUL										
Bostan Mah.Kalyoncu Kulluğu Cad.A Blok :No:87 K: D.2 Beyoğlu/İSTANBUL		1.875.000		31.01.2025	30.06.2026	4.000.000		4.000.000	1,81	1,69
Dumlupınar Mahallesi, Yavuz Sokak, No: 2/5, B Blok, Kat: 21, Daire: 109, Kadıköy / İSTANBUL		6.480.000		31.01.2025	30.06.2026	11.260.000		11.260.000	5,11	4,76
Dumlupınar Mh. Yavuz Sokak, No: 2/5, B Blok, Kat: 18, Daire: 91463 ada, 1 no'lu parsel		6.480.000		31.01.2025	30.06.2026	11.260.000		11.260.000	5,11	4,76
Fatih Mah.Selahaddin Eyubi Cad.Resim İstanbul Sitesi No:8R R Blok K:7 D:23		1.684.000		31.01.2025	30.06.2026	9.729.566		9.729.566	4,41	4,11
Sancaktepe/İSTANBUL										
Fikirtepe Mah. Emlak Konut Sitesi H2 Blok Daire 87 Kadıköy/İSTANBUL		5.899.500		31.01.2025	30.06.2026	14.300.000		14.300.000	6,48	6,04
Fikirtepe Mah. Emlak Konut Sitesi H2 Blok Daire 93 Kadıköy/İSTANBUL		5.926.500		31.01.2025	30.06.2026	14.300.000		14.300.000	6,48	6,04
Firüzköy Mahallesi, Amasyalılar Caddesi, No: 166/5, G2 Blok, Kat: 1, Daire: 11, Avcılar / iSTANBUL		7.000.000		31.01.2025	30.06.2026	6.750.000		6.750.000	3,06	2,85
KAGİTHANE -66 KONUT -MERKEZ 6242 ADA 10 PARSEL KAT 6 BAĞIMSIZ BÖLÜM		3.800.000		26.09.2025	30.06.2026	4.570.000		4.570.000	2,07	1,93
Kağıthane Merkez Mh. 12706 Parsel Nef Kağıthane 11 Sitesi Bblok No:2 Kat:11 Daire :126 Bağ.Bölüm		3.055.556		31.01.2025	30.06.2026	7.350.000		7.350.000	3,33	3,11
Merkez Mahallesi, 6601 Ada, 14 Parsel, Nef 06, No: 17, Kat: 5, Daire: 58, KAGİTHANE/İSTANBUL		2.601.000		31.01.2025	30.06.2026	4.700.000		4.700.000	2,13	1,98
Nezihpark Bahçeşehir 2.Kısım Mah. No: 28/1, B1 Blok, Kat: 1, Daire: 16, Başakşehir / İST.		5.600.000		31.01.2025	30.06.2026	8.990.000		8.990.000	4,08	3,80
Nezihpark Bahçeşehir 2.Kısım Mah. No: 30/2 B4 Blok Kat: 2 D: 21 Başakşehir/İST.		5.600.000		31.01.2025	30.06.2026	8.990.000		8.990.000	4,08	3,80
Sahrayıcedit Mah.Güzide Sok.No:7 Derya Apt.Kat:9 D:35		1.583.237		31.01.2025	30.06.2026	9.000.000		9.000.000	4,08	3,80
Tahtakale Mah.Ispartakule Bulvarı Unikonut Sitesi No:12/6 B2Blok K. D:27		2.085.818		31.01.2025	30.06.2026	8.260.000		8.260.000	3,75	3,49
Accılar/İSTANBUL										
Yakacık Çarşı Mah.Panorama Sok.Rotamavi Sitesi No:18B K:16 D:115		1.378.000		31.01.2025	30.06.2026	8.000.000		8.000.000	3,63	3,38
Yalı Mah.Halk Sok.Daire Kartal Sitesi No:10 K:8 D:69 Kartal/İSTANBUL		1.702.096		31.01.2025	30.06.2026	8.650.000		8.650.000	3,92	3,65
Zümrütevler Mh. Emek Cad. Tablo Adalar Sitesi No: 77-83A, A Blok, Kat: 5, Daire:60		11.947.260		31.01.2025	30.06.2026	15.440.000		15.440.000	7,00	6,52
Zümrütevler Mh. Emek Cad. Tablo Adalar Sitesi No: 77-83A, A Blok, Kat: 5, Daire:64		15.022.540		31.01.2025	30.06.2026	17.750.000		17.750.000	8,05	7,48
Zümrütevler Mh. Emek Cad. Tablo Adalar Sitesi No: 77-83A, A Blok, Kat: 8, Daire:87		11.947.260		31.01.2025	30.06.2026	15.750.000		15.750.000	7,14	6,65
Zümrütevler Mh. Emek Cad. Tablo Adalar Sitesi No: 77-83A, A Blok, Kat: 9, Daire:96		9.432.960		31.01.2025	30.06.2026	11.920.000		11.920.000	5,41	5,04
Zümrütevler Mh. Emek Cad. Tablo Adalar Sitesi No: 77-83A, B Blok, Kat: 10, Daire:111		5.969.295		31.01.2025	30.06.2026	8.120.000		8.120.000	3,68	3,43
GRUP TOPLAMI		121.205.023						220.529.566	100,00	93,15
YATIRIM FONU										
NSA-NEO PORTFÖY PARA PİYASASI KATILIM SERBEST FON	NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	6.718.893	1,89	26.06.2026			2,412632	16.210.216	100,00	6,85
GRUP TOPLAMI		6.718.893						16.210.216	100,00	6,85
FON PORTFÖY DEĞERİ								236.739.782	100,00	

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. EMLAK JET GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 Haziran 2026 Tarihli

Fiyat Raporu Tablosu EK-1 (b)

(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU**A. FON PORTFÖY DEĞERİ****B. HAZIR DEĞERLER**

- a) Kasa
b) Bankalar
c) Diğer Hazır Değerler

C. ALACAKLAR

- a) Takastan Alacaklar
b) Diğer Alacaklar

Ç. DİĞER VARLIKLAR (+)**D. BORÇLAR**

- a) Takasa Borçlar
b) Yönetim Ücreti
c) Ödenecek Vergi
ç) İhtiyatlar
d) Krediler
e) Diğer Borçlar
f) Kayda Alma Ücreti

TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ

Toplam Katılma Payı/Pay Sayısı Yatırım Fonları İçin Kurucu
Taraftından İktisap Edilen Katılma Payı

30 Haziran 2026		
TUTAR (TL)	GRUP %	TOPLAM %
236.739.782		111,38
65.454	100	0,03
-	-	-
65.454	100,00	0,03
-	-	-
685.047	100	0,32
-	0,00	-
685.047	100,00	0,32
24.942.298	100	11,73
-	-	-
252.250	1,01	0,12
-	-	-
-	-	-
-	-	-
24.679.421	98,95	11,61
10.627	0,04	0,00
212.547.985		100
507.100		
448.287		

NEO PORTFÖY EMLAK JET GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 Aralık 2025 Tarihli Fiyat Raporu Tablosu EK-1 (a)

Sermaye Piyasası Aracı	İhraççı	Nominal Değer	Birim Alış Fiyatı	Satın Alış Tarihi	Değerleme Tarihi	Değerleme Raporunda yer alan Değer	Günlük Birim Değer	Toplam Değer/Net Varlık Değeri	Grup (%)	Toplam (%)
A.GİRİŞİM SERMAYESİ YATIRIMLARI										
A.1.BAĞLI ORTAKLIKLAR, İŞTİRAKLER, İŞ ORTAKLIKLARI GAYRİMENKUL YATIRIMLARI										
Atatürk Mah.Metropark Cad.Metropark Sitesi C3 Blok No:28 K:24 D:150 Küçükçekmece/İSTANBUL		1145000		31.01.2025	2.12.2025	3.600.000		3.830.105	2	2
Bağlar Mah.Yalçın Koreş Cad.Sur Yapı Corridor Sitesi A Blok No:12 Kat:5 Daire:45 Bağcılar/İSTANBUL		2990000		31.01.2025	2.12.2025	6.000.000		6.000.000	3	3
Bostan Mah.Kalyoncu Kulluğu Cad.A Blok :No:87 K: D.2 Beyoğlu/İSTANBUL		1875000		31.01.2025	2.12.2025	3.650.000		3.650.000	2	2
Dumlupınar Mahallesi, Yavuz Sokak, No: 2/5, B Blok, Kat: 21, Daire: 109, Kadıköy / İSTANBUL		6480000		31.01.2025	29.12.2025	10.500.000		10.500.000	5	5
Dumlupınar Mh. Yavuz Sokak, No: 2/5, B Blok, Kat: 18, Daire: 91463 ada, 1 no'lu parsel		6480000		31.01.2025	29.12.2025	10.500.000		10.500.000	5	5
Fatih Mah.Selahaddin Eyubi Cad.Resim İstanbul Sitesi No:8R R Blok K:7 D:23 Sancaktepe/İSTANBUL		1684000		31.01.2025	30.12.2025	8.000.000		8.000.000	4	4
Fikirtepe Mah. Emlak Konut Sitesi H2 Blok Daire 87 Kadıköy/İSTANBUL		5899500		31.01.2025	19.12.2025	14.000.000		14.000.000	7	6
Fikirtepe Mah. Emlak Konut Sitesi H2 Blok Daire 93 Kadıköy/İSTANBUL		5926500		31.01.2025	19.12.2025	14.000.000		14.000.000	7	6
Firtizköy Mahallesi, Amasyalılar Caddesi, No: 166/5, G2 Blok, Kat: 1, Daire: 11, Avcılar / İSTANBUL		7000000		31.01.2025	29.12.2025	6.615.000		6.615.000	3	3
KAĞITHANE -66 KONUT -MERKEZ 6242 ADA 10 PARSEL KAT 6 BAĞIMSIZ BÖLÜM		3800000		26.09.2025	19.12.2025	4.500.000		4.500.000	2	2
Kağıthane Merkez Mh. 12706 Parsel Nef Kağıthane 11 Sitesi Bblok No:2 Kat:11 Daire :126 Bağ.Bölüm		3055555,56		31.01.2025	19.12.2025	6.500.000		6.500.000	3	3
Merkez Mahallesi, 6601 Ada, 14 Parsel, Nef 06, No: 17, Kat: 5, Daire: 58, KAĞITHANE/İSTANBUL		2601000		31.01.2025	19.12.2025	4.300.000		4.300.000	2	2
Nezihpark Bahçeşehir 2.Kısım Mah. No: 28/1. B1 Blok, Kat: 1, Daire: 16, Başakşehir / İST.		5600000		31.01.2025	22.12.2025	7.450.000		7.450.000	4	3
Nezihpark Bahçeşehir 2.Kısım Mah. No: 30/2 B4 Blok Kat: 2 D: 21 Başakşehir/İST.		5600000		31.01.2025	22.12.2025	7.450.000		7.450.000	4	3
Sahrayıcedit Mah.Güzide Sok.No:7 Derya Apt.Kat:9 D:35		1583237,16		31.01.2025	29.12.2025	8.250.000		8.250.000	4	4
Tahtakale Mah.Ispartakule Bulvarı Unikonut Sitesi No:12/6 B2Blok K. D:27 Acılar/İSTANBUL		2085818,1		31.01.2025	19.12.2025	7.250.000		7.250.000	4	3
Yakacak Çarşı Mah.Panorama Sok.Rotamavi Sitesi No:18B K:16 D:115		1378000		31.01.2025	19.12.2025	7.500.000		7.500.000	4	3
Yalı Mah.Halk Sok.Daire Kartal Sitesi No:10 K:8 D:69 Kartal/İSTANBUL		1702096,49		31.01.2025	26.12.2025	7.500.000		7.500.000	4	3
Zümrütevler Mh. Emek Cad. Tablo Adalar Sitesi No: 77-83A, A Blok, Kat: 5, Daire:60		11947260,4		31.01.2025	19.12.2025	14.850.000		14.850.000	7	7
Zümrütevler Mh. Emek Cad. Tablo Adalar Sitesi No: 77-83A, A Blok, Kat: 5, Daire:64		15022539,6		31.01.2025	19.12.2025	16.200.000		16.200.000	8	7
Zümrütevler Mh. Emek Cad. Tablo Adalar Sitesi No: 77-83A, A Blok, Kat: 8, Daire:87		11947260,4		31.01.2025	19.12.2025	14.850.000		14.850.000	7	7
Zümrütevler Mh. Emek Cad. Tablo Adalar Sitesi No: 77-83A, A Blok, Kat: 9, Daire:96		9432960,4		31.01.2025	19.12.2025	11.250.000		11.250.000	6	5
Zümrütevler Mh. Emek Cad. Tablo Adalar Sitesi No: 77-83A, B Blok, Kat: 10, Daire:111		5969295,05		31.01.2025	19.12.2025	7.500.000		7.500.000	4	3
GRUP TOPLAMI YATIRIM FONU		121.205.023						202.445.105	100	93
NSA-NEO PORTFÖY PARA PİYASASI KATILIM SERBEST FON	NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	7.720.642	1,82	31.12.2025			1,996192	15.411.884	100	7,08
GRUP TOPLAMI		7.720.642						15.411.884	100	7
FON PORTFÖY DEĞERİ								217.856.989		100

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. EMLAK JET GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 Aralık 2025 Tarihli

Fiyat Raporu Tablosu EK-1 (b)

(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU

31 Aralık 2025			
	TUTAR (TL)	GRUP %	TOPLAM %
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	217.856.989		110,65
B. HAZIR DEĞERLER	3.790.612	100	1,93
a) Kasa	--	--	--
b) Bankalar	3.790.612	100,00	1,93
c) Diğer Hazır Değerler	--	--	--
C.ALACAKLAR	526.140	100	0,27
a) Takastan Alacaklar	--	--	--
b) Diğer Alacaklar	526.140	100,00	0,27
Ç. DİĞER VARLIKLAR (+)			
D. BORÇLAR	25.285.176	100	12,84
a) Takasa Borçlar	--	--	--
b) Yönetim Ücreti	272.143	1,08	0,14
c) Ödenecek Vergi	--	--	--
ç) İhtiyatlar	--	--	--
d) Krediler	--	--	--
e) Diğer Borçlar	25.003.189	98,88	12,70
f) Kayda Alma Ücreti	9.844	0,04	0,00
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ	196.888.565		100
Toplam Katılma Payı/Pay Sayısı Yatırım Fonları İçin Kurucu	507.100		
Tarafından İktisap Edilen Katılma Payı	448.287		