

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLolar VE SINIRLI DENETÇİ RAPORU

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETÇİ RAPORU

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu
Ak Portföy Yönetimi A.Ş. ("Kurucu") Yönetim Kurulu'na

1) Görüş

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarını ("ara dönem finansal bilgiler") 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 Türkiye Muhasebe Standardı 34, "Ara Dönem Finansal Raporlama"yı içeren "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na 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.

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.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Fon'un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve 1 Ocak 2026 – 30 Haziran 2026 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.

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

Yaman Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 13 Ağustos 2026

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5-36
DİPNOT 1 FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER	5-7
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-20
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	20
DİPNOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	20
DİPNOT 5 ALACAK VE BORÇLAR	21
DİPNOT 6 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	21
DİPNOT 7 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	22
DİPNOT 8 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	22
DİPNOT 9 TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	22-23
DİPNOT 10 FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/ NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI	23
DİPNOT 11 HASILAT	23
DİPNOT 12 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	24
DİPNOT 13 FİNANSMAN GİDERLERİ	24
DİPNOT 14 DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ	24
DİPNOT 15 TÜREV ARAÇLAR	24
DİPNOT 16 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	25
DİPNOT 17 FİNANSAL ARAÇLAR	26-34
DİPNOT 18 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	35
DİPNOT 19 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	35
DİPNOT 20 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	36
DİPNOT 21 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	36

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
	Dipnot Referansları		
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	20	25.894.182	56.641.030
Ters Repo Alacakları	5	255.237.475	56.099.008
Diğer Alacaklar	5	38.595.745	34.312.623
Finansal Varlıklar	17	1.240.350.088	1.146.276.990
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	5.472.337.938	5.029.329.723
Diğer Varlıklar	8	209.761.971	152.194.330
Toplam Varlıklar (A)		7.242.177.399	6.474.853.704
Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	5	198.930.974	162.929.670
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	16	10.390.483	10.390.483
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		209.321.457	173.320.153
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		7.032.855.942	6.301.533.551

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025
	Dipnot Referansları		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	11	84.758.792	44.938.345
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Zarar	11	(15.443.487)	-
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar	11	640.195.481	78.684.400
Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri/Giderleri	11	687.733	18.675.734
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	377.902.567	320.139.983
Esas Faaliyet Gelirleri		1.088.101.086	462.438.462
Yönetim Ücretleri	7	(16.143.855)	-
Saklama Ücretleri	7	(475.601)	(339.642)
Denetim Ücretleri	7	-	(179.956)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	7	(262.074)	(1.298.491)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	7,12	(161.311.583)	(101.912.826)
Esas Faaliyet Giderleri		(178.193.113)	(103.730.915)
Esas Faaliyet Karı		909.907.973	358.707.547
Dönem Karı		909.907.973	358.707.547
Vergi Gideri		(18.585.582)	(21.906.844)
Dönem Vergi Gideri	16	(18.585.582)	(21.906.844)
Net Dönem Karı		891.322.391	336.800.703
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Diğer Kapsamlı Gelir		-	-
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ		891.322.391	336.800.703

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ
DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025
	Dipnot Referansları		
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		6.301.533.551	5.044.544.686
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış	9	891.322.391	336.800.703
Temettü Ödemesi		(160.000.000)	-
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)		7.032.855.942	5.381.345.389

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025
	Dipnot Referansları		
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		128.582.416	(234.578.917)
Net Dönem Karı		891.322.391	336.800.703
Net Dönem Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(707.056.424)	(120.391.635)
Vergi Geliri/ Gideri ile İlgili Düzeltmeler	16	18.585.582	21.906.844
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	11	(84.758.792)	(44.938.345)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler	11	(687.733)	(18.675.734)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler		(640.195.481)	(78.684.400)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(116.168.380)	(474.019.486)
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(203.421.589)	(30.528.896)
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		41.689.685	37.082.503
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		45.563.524	(480.573.093)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		68.097.587	(257.610.418)
Alınan Faiz	11	84.758.792	44.938.345
Ödenen Vergi		(24.273.963)	(21.906.844)
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(160.000.000)	-
Temettü Ödemeleri		(160.000.000)	-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		(31.417.584)	(234.578.917)
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		687.733	18.675.734
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		(30.729.851)	(215.903.183)
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	20	56.623.430	273.979.914
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	20	25.893.579	58.076.731

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu (“Fon”) Ak Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan paralarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14 Nisan 2016 tarih ve 12 / 428 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

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

Kurucu Yönetici Ünvanı:

Ak Portföy Yönetimi A.Ş.
Sabancı Center Akbank T.A.Ş. Hazine Binası Kat: 1 34330 4.Levent – İstanbul

Yönetici:

Ak Portföy Yönetimi A.Ş.
Sabancı Center Akbank T.A.Ş. Hazine Binası Kat: 1 34330 4.Levent – İstanbul

Saklayıcı Kurum:

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

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Portföy Saklayıcısı)
Sabancı Center Akbank Kule 2 Kat : 6-7 34330 4.Levent – İstanbul

Fon Portföyünün Yönetimi:

Fon'un temel yatırım stratejisi, değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir. 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, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir. Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir:

- Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değer gelecekteki artış potansiyeli,
- Gayrimenkullerin satılabilirliğinin yüksek olması,
- Gayrimenkullerin kira getiri potansiyeli,
- Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin altyapı olarak gelişime açık olması,
- İlgili gayrimenkul türlerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti.

Ancak Fon'un yatırım stratejisi kapsamındaki yatırım kriterleri her bir gayrimenkul türü için farklılık gösterebilecektir. Ayrıca Fon portföyüne Türkiye'de işlem görenlerin yanı sıra global hisse senedi piyasalarında işlem gören yabancı ortaklık payları ve işlem gördüğü borsalara kote edilmiş, derecelendirmeye tabi tutulmuş borçlanma araçları ile kira sertifikaları alınabilir.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

Fon portföyünün yönetimi (Devamı):

Yurtdışında ihraç edilen borçlanma araçlarının ve kira sertifikalarının, yatırım yapılabilir seviyeye denk gelen derecelendirme notuna sahip olması, tabi olduğu otorite tarafından yetkilendirilmiş bir saklayıcı kuruluş nezdinde saklanması, fiyatının veri dağıtım kanalları vasıtasıyla ilan edilmesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilecek nitelikte likiditasyona sahip olması şartlarıyla, yurtdışında borsa dışından fon portföyüne dahil edilmesi mümkündür. Ayrıca Fon portföyünü döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla türev araçlara taraf olabilir. Türev araçları kullanarak fon portföyüne korunma amacını aşan işlemler yapamazlar. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı Fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde fonun hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır.

Fon Yönetim Ücretleri:

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00164'ünden (yüzbindebirvirgüldört) [yıllık yaklaşık %0,60 (yüzdesıfırvirgüldört)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde Kurucu'ya fondan ödenecektir.

Fon'un Süresi:

Fon süresizdir.

Fon'un Sona Ermesi ve Fon Varlığının Tasfiyesi:

Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir.

Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı Kurul'a ve pay sahiplerine bildirilir.

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

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

Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir.

Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluşukça fonun varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'dan gerekli izin alınmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir.

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

Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

Gayrimenkul Sermayesi Yatırımlarına İlişkin Yatırım Sınırlamaları

Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

Katılma paylarının geri dönüşlerinde oluşan nakit ihtiyacının karşılanması amacıyla, portföyde yer alan repo işlemine konu olabilecek menkul kıymetlerin rayiç bedelinin %10'una kadar, borsada veya borsa dışında repo yapılabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılabilir.

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

Yatırım sınırlamalanna uyumun fonun hesap dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur.

Denetim Ücretleri

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN 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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK'nın 31 Aralık 2013 tarih ve 2013/43 sayılı bülteninde açıklanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları” başlıklı duyurusunda belirtilen esaslar kullanılmıştır.

Finansal Tabloların Onaylanması

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere 13 Ağustos 2026 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Ölçüm Esasları

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

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

Not 17 – Finansal Varlıklar

İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

Yabancı Para

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

KGK, 23 Kasım 2023 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 2024 tarihli ve 165 nolu Vergi Usul Kanunu Sirkülerinde yer alan hükümler dikkate alınarak, yatırım fonlarının TMS/IFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamasına karar verilmiştir.

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2026 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Doğaya Bağlı Elektrikçe Dayanan Sözleşmeler</i>
Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11</i>

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

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

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

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

TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

Duyuru aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

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

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

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>
TFRS 18	<i>Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar</i>
TFRS 19	<i>Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar</i>
TFRS 19 (Değişiklikler)	<i>Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar</i>
TMS 21 (Değişiklikler)	<i>Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim</i>

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

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

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

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

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

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

TFRS uygulayan tüm işletmeler için finansal tablolarda bilgilerin sunumu ve açıklanması konusundaki gereklilikleri içermektedir. Bu standart, 1 Ocak 2027 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

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

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

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

TMS 21 (Değişiklikler) Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Değişiklikler, şirketlerin finansal tablolarını yüksek enflasyonlu olmayan bir para biriminden yüksek enflasyonlu bir para birimine nasıl çevirmeleri gerektiğine ilişkin açıklık getirmektedir. 1 Ocak 2027 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Hasılat

Faiz gelirleri:

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Fon’un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Faiz gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini, Borsa Para Piyasası ile ters repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri ve vadeli işlem teminatlarının nemalarını içermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen hasılat:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen hasılatla ilişkin bilgiler 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” bölümünde açıklanmıştır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Fon, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Fon, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülmeyecek bir tercihte bulunulabilir.

İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi (Devamı)

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve “faiz gelirleri” kaleminde (Not 11) gösterilir.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Fon’un portföyünde gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlık bulunmamaktadır.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar ((i) – (iii)’e bakınız) gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Fon, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Fon önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

Fon diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Fon o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Fon’un sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Fon’un tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Fon yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Fon’un ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşınamaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Fon, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

c) TFRS 3’ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Fon finansal yükümlülükleri yalnızca Fon’un yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Yabancı Para Çevrimi

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

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

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçların Netleştirilmesi

Finansal varlık ve yükümlülükler, netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olunması ve söz konusu varlık ve yükümlülükleri net bazda tahsil etme/ödeme veya eş zamanlı sonuçlandırma niyetinin olması durumunda bilançoda netleştirilerek gösterilmektedir.

Satış ve geri alım anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri tekrar geri alımlarını öngören anlaşmalar çerçevesinde satılmış olan menkul kıymetler (“Repo”), finansal durum tablosunda “Teminata verilen finansal varlıklar” altında fon portföyünde tutulmuş amaçlarına göre “Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan” portföylerde sınıflandırılmakta ve ait olduğu portföyün esaslarına göre değerlemeye tabi tutulmaktadır. Repo sözleşmesi karşılığı elde edilen fonlar pasifte “Repo borçları” hesabında muhasebeleştirilmekte ve ilgili repo anlaşmaları ile belirlenen satım ve geri alım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için etkin kar payı oranı yöntemine göre gider reeskontu hesaplanmaktadır. Repo işlemlerinden sağlanan fonlar karşılığında ödenen kar payları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “kar payı gelirleri” kalemi altında muhasebeleştirilmektedir. Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymet (“Ters repo”) işlemleri finansal durum tablosunda “Ters repo alacakları” kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymet (“Ters repo”) işlemleri finansal durum tablosunda “Ters repo alacakları” kalemi altında muhasebeleştirilmektedir. Ters repo anlaşmaları ile belirlenen alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için “İç verim oranı yöntemi”ne göre kar payı gelir reeskontu hesaplanmakta ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “kar payı gelirleri” kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Fon’un ödünce konu edilmiş menkul değeri bulunmamaktadır.

Takas Alacakları /Borçları

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

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

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

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.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

Kar 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.

Fon Yönetim Ücretleri

Fon’dan karşılanan, yönetim ücreti dahil performans ücreti hariç tüm giderlerin toplamının üst sınırı Fon toplam değerinin yıllık %16’sı (yüzde on altı) olarak uygulanır.

Her hesap dönemin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık fon toplam gideri oranının aşıp aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son işgünü itibarıyla Kurucu tarafından Fon’a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon’a ödenir.

Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon’dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon’a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.

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.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlendirilmesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - (ii) Borsada işlem 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.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Fon yönetimi geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zimni 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. Koşullu yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin uzak olduğu durumlar hariç, finansal tablo dipnotlarında açıklanır. Ekonomik faydanın dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesine yakın hale gelmesi durumunda ise, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

İlişkili Taraflar

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, Gayrimenkul Yatırım Fon’larının kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30’luk vergi oranı kullanılır. Taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50’sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak kullanılacaktır.

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %10’luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ve fonlara iletilen “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması” konulu yazıya uygun olarak, 30 Haziran 2026 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2024 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2025 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Nakit Akış Tablosu

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

Başarı Primleri

Gayrimenkul yatırımlarından elde edilen getirilerin hedef getiri oranının üzerinde olması halinde başarı primi olarak tahakkuk ettirilmektedir ve gayrimenkul satışının gerçekleşmesi durumunda da hesaplanan başarı primi fondan tahsil edilmektedir.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon’un ana faaliyet konusu katılma belgesi sahipleri hesabına, riskin dağıtılması ve inancılı mülkiyet esaslarına göre sermaye piyasası araçlarından ve diğer kıymetli madenlerden oluşan portföyü işletmek ve hizmet sunduğu bölge Türkiye olduğundan 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Fon’un faaliyet bölümü bulunmamaktadır.

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ak Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Not 5)	3.349.820	-
	3.349.820	-

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla yapılan işlemlerden gelirler / (giderler)	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Ak Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Not 7)	16.143.855	-
Ak Portföy Yönetimi A.Ş. - Vadeli Mevduat Faiz gelirleri	331.491	150.821
	16.475.346	150.821

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

5. ALACAK VE BORÇLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek Vergi, Resim Harç ve Giderler	190.485.903	157.936.929
Fon Yönetim Ücretleri	3.349.820	-
Kurul Ücreti	351.643	315.077
Saklama Ücreti	57.867	52.616
Ödenecek Danışmanlık Ücretleri	47.699	30.746
Diğer Borçlar (*)	4.638.042	4.594.302
	198.930.974	162.929.670

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla diğer borçlar içerisinde, denetim ücretleri, SMMM hizmet bedeli, noter harç tasdik giderleri, eft gideri, depozito karşılığı ve KAP bedeli yer almaktadır (31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla diğer borçlar içerisinde, hukuki danışmanlık ücretleri, KAP bedeli, depozito karşılığı yer almaktadır).

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer alacaklar ve ters repo alacakları	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ters Repo Alacakları (*)	255.237.475	56.099.008
Diğer Alacaklar (**)	38.595.745	34.312.623
	293.833.220	90.411.631

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Fon’un ters repo alacaklarının faiz oranı %39,99 olup, vadesi 1 Temmuz 2026’dır (31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Fon’un ters repo alacaklarının faiz oranı %37,96 olup, vadesi 2 Ocak 2026’dır).

(**) Diğer alacakların içerisinde kira sözleşmelerinden alacaklar yer almaktadır.

6. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Fon’un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla karşılıkları, koşullu varlıkları ve borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Yönetim ücretleri (*) (Not 4)	16.143.855	-
Saklama ücretleri	475.601	339.642
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	262.074	1.298.491
Denetim ücretleri	-	179.956
Esas faaliyetlerden diğer giderler (**) (Not 12)	161.311.583	101.912.826
	178.193.113	103.730.915

(*) Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00164'ünden (yüzbindebirvirgüldört) [yıllık yaklaşık %0,60 (yüzdesıfırvirgüldört)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde Kurucu'ya fondan ödenecektir.

(**) 1 Ocak – 30 Haziran 2026 itibarıyla "Fon" içerisinde "Palladium Alışveriş Merkezi" yer aldığı için hesap içerisinde çeşitli AVM giderleri muhasebeleştirilmektedir. Bu giderler, esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde elektrik, su, doğalgaz olarak yer almaktadır. (1 Ocak - 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde elektrik, su, doğalgaz olarak yer almaktadır).

8. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Fon'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Varlıklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İndirilecek KDV	209.761.971	152.194.330
Toplam	209.761.971	152.194.330

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

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Toplam değeri/Net varlık değeri (Dönem başı)	6.301.533.551	5.044.544.686
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış	891.322.391	336.800.703
Temettü Ödemesi	(160.000.000)	-
Toplam değeri/Net varlık değeri (Dönem sonu)	7.032.855.942	5.381.345.389

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

9. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR AÇIKLAMALAR (Devamı)

a) Birim Pay Değeri:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Fon toplam değeri (TL)	7.032.855.942	6.301.533.551
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	1.097.692.477	1.097.692.477
Birim pay değeri (TL)	6,406946	5,740709

b) Katılma Belgeleri Hareketleri:

	2026 Adet	2026 Tutar TL	2025 Adet	2025 Tutar TL
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	1.097.692.477	1.097.667.270	1.097.692.477	1.097.667.270
	1.097.692.477	1.097.667.270	1.097.692.477	1.097.667.270

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri	7.032.855.942	6.301.533.551
Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri	7.032.855.942	6.301.533.551
Fark	-	-

11. HASILAT

Esas Faaliyet Gelirleri/Giderleri	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Faiz Gelirleri	84.758.792	44.938.345
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Zarar	(15.443.487)	-
Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri	687.733	18.675.734
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar	640.195.481	78.684.400
	710.198.519	142.298.479

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</u>		
Diğer Gelirler (*)	377.902.567	320.139.983
	<u>377.902.567</u>	<u>320.139.983</u>

(*) 1 Ocak - 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde kira geliri ve Borsa Para Piyasası komisyonları yer almaktadır (1 Ocak - 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelir içerisinde kira geliri ve Borsa Para Piyasası komisyonları yer almaktadır).

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</u>		
Diğer Giderler (**)	161.311.583	101.912.826
	<u>161.311.583</u>	<u>101.912.826</u>

(**) 1 Ocak – 30 Haziran 2026 itibarıyla "Fon" içerisinde "Palladium Alışveriş Merkezi" yer aldığı için hesap içerisinde çeşitli AVM giderleri muhasebeleştirilmektedir. Bu giderler, esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde elektrik, su, doğalgaz olarak yer almaktadır. (1 Ocak - 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde elektrik, su, doğalgaz olarak yer almaktadır).

13. FİNANSMAN GİDERLERİ

Fon'un 1 Ocak – 30 Haziran 2026 hesap dönemi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır (30 Haziran 2025: Bulunmamaktadır).

14. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Fon'un 1 Ocak – 30 Haziran 2026 hesap dönemi itibarıyla diğer kapsamlı gelir bulunmamaktadır (30 Haziran 2025: Bulunmamaktadır).

15. TÜREV ARAÇLAR

Fon'un 1 Ocak – 30 Haziran 2026 hesap dönemi itibarıyla türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

16. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır. 2026 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye’de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30’dur.

24 Aralık 2025 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 7571 sayılı Torba Kanun ile Vergi Usul Kanunu’na (“VUK”) eklenen geçici madde kapsamında, şartlar oluşsa dahi, 2025, 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde ÜFE bazlı enflasyon düzeltmesi uygulamasının yapılmaması hükme bağlanmıştır. Bu doğrultuda, söz konusu dönemlere ilişkin kurumlar vergisi beyannamelerine esas alınacak VUK finansal tablolarında enflasyon düzeltmesi uygulanmamıştır.

Vergi Usul Kanunu’nda yer alan Mükerrer 298/Ç ve Geçici 32. Maddelerinde yapılan düzenleme ile şirketlere sürekli ve geçici yeniden değerlendirme imkanı tanınmıştır. Enflasyon muhasebesinin 2025 döneminde son bulmuş olması nedeniyle, sabit kıymetler için yeniden değerlendirme yapılmıştır. Bu işlemlerin sonucu olarak ertelenmiş vergiye konu edilecek olan tutarlar yeniden değerlendirme uygulanmış tutarlar üzerinden hesaplanmaktadır.

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
<u>Cari vergi yükümlülüğü:</u>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	24.273.963	39.956.595
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(13.883.480)	(29.566.112)
	<u>10.390.483</u>	<u>10.390.483</u>

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

Gelir tablosundaki vergi gideri:

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
<u>Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari kurumlar vergisi gideri	(18.585.582)	(21.906.844)
	<u>(18.585.582)</u>	<u>(21.906.844)</u>

c) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

Fon, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS’lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Not 2’de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kar dağıtım kararı yatırım komitesi kararı ile taahhüt edilmiş olup, 2026 yılı cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergi varlık/yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %10’dur.

Fon’un 1 Ocak – 30 Haziran 2026 hesap dönemi itibarıyla ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

17. FİNANSAL ARAÇLAR

Fon’un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Finansal Varlıklar</u>	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Yatırımlar	1.240.350.088	1.146.276.990
	1.240.350.088	1.146.276.990

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026		
	<u>Nominal</u>	<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Piyasa Değeri</u>
<u>Borçlanma senetleri</u>			
Özel sektör sektör kira sertifikaları	50.000.000	50.000.100	55.038.881
<u>Diğer finansal varlıklar</u>			
Yatırım fonları	117.357.193	706.460.396	1.185.311.207
	167.357.193	756.460.496	1.240.350.088

	31 Aralık 2025		
	<u>Nominal</u>	<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Piyasa Değeri</u>
<u>Borçlanma senetleri</u>			
Özel sektör sektör kira sertifikaları	100.000.000	100.000.100	102.886.519
Finansman bonusu	50.000.000	51.118.500	53.356.352
<u>Diğer finansal varlıklar</u>			
Yatırım fonları	118.083.733	707.169.603	990.034.119
	268.083.733	858.288.203	1.146.276.990

Finansal Risk Faktörleri

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

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Yoğunlaşma Riski

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

Faiz riski

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Sabit Faizli Araçlar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıklar	55.038.881	102.886.519
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıklar	-	53.356.352
	55.038.881	156.242.871

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 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Fon’un yaptığı analizlere göre TL faizlerde %5 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 meydana gelen etkiler aşağıda sunulmuştur:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Faiz artışı/(azalışı)	Kar zarar üzerindeki etkisi	Kar zarar üzerindeki etkisi
5%	-	2.667.818
(5%)	-	(2.667.818)

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Fiyat riski

Fiyat riski, menkul kıymet endeks seviyelerinin ve ilgili menkul kıymetlerin değerinin değişmesi sonucunda menkul kıymetlerin piyasa değerlerinin düşmesi riskidir. Fon’un finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı hisse senetleri ve yatırım fonları faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır.

		30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
	Endeksteği değişim	Kar veya zarar tablosu	Kar veya zarar tablosu
Yatırım fonları	%10	118.531.121	99.003.412
Finansman bonusu	%10	-	5.335.635
		118.531.121	104.339.047

Kur riski

Kurlardaki değişimin fon portföyünde yer alan yabancı para cinsinden finansal varlıkların ilerdeki nakit akışları veya gerçeğe uygun değerinde yaratacağı dalgalanmalar kur riskini doğurmaktadır. Fon’un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kur riski aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026			31 Aralık 2025		
	TL karşılığı	ABD Doları	Avro	TL karşılığı	ABD Doları	Avro
Bankalardaki mevduat	23.341.590	373.024	112.422	27.183.483	373.024	222.746

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Kur riski (Devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu;

30 Haziran 2026				
Kar / Zarar		Özkaynaklar		
Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülük	3.474.696	(3.474.696)	3.474.696	(3.474.696)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	3.474.696	(3.474.696)	3.474.696	(3.474.696)
Avro'nun TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	1.193.620	(1.193.620)	1.193.620	(1.193.620)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro net etki (4+5)	1.193.620	(1.193.620)	1.193.620	(1.193.620)
TOPLAM (3+6)	4.668.317	(4.668.317)	4.668.317	(4.668.317)

31 Aralık 2025				
Kar / Zarar		Özkaynaklar		
Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülük	3.196.495	(3.196.495)	3.196.495	(3.196.495)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	3.196.495	(3.196.495)	3.196.495	(3.196.495)
Avro'nun TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	2.240.197	(2.240.197)	2.240.197	(2.240.197)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro net etki (4+5)	2.240.197	(2.240.197)	2.240.197	(2.240.197)
TOPLAM (3+6)	5.436.691	(5.436.691)	5.436.691	(5.436.691)

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 Ak Portföy Yönetimi A.Ş. aracılığıyla gerçekleştirmekte olup söz konusu alacaklara ilişkin kredi riski sınırlıdır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Kredi riski (Devamı)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Fon’un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalan kredi riskleri	Alacaklar						
	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar (**)	Diğer (***)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf (*)	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
30 Haziran 2026							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	-	255.237.475	-	38.595.745	25.894.182	55.038.881	209.761.971
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	255.237.475	-	38.595.745	25.894.182	55.038.881	209.761.971
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

(*) Ters repo alacaklarından oluşmaktadır.

(**) Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yatırım fonları dahil edilmemiştir.

(***) Diğer varlıklardan oluşmaktadır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Kredi riski (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar						
	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar (**)	Diğer (***)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf (*)	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2025							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	56.099.008	-	34.312.623	56.641.030	156.242.871	152.194.330
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	56.099.008	-	34.312.623	56.641.030	156.242.871	152.194.330
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

(*) Ters repo alacaklarından oluşmaktadır.

(**) Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yatırım fonları dahil edilmemiştir.

(***) Diğer varlıklardan oluşmaktadır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Likidite riski

Likidite riski, Fon’un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememe ihtimalidir. Fon yükümlülüklerinin tümü kısa vadeli olup defter değeri sözleşme uyarınca yapılacak nakit çıkışlar toplamını göstermektedir. Fon’un türev finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır. Türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerin 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla indirgenmemiş nakit akımlarının sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
		(I+II+III+IV)				
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Diğer Borçlar	198.930.974	198.930.974	198.930.974	-	-	-
Toplam yükümlülük	198.930.974	198.930.974	198.930.974	-	-	-

31 Aralık 2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
		(I+II+III+IV)				
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Diğer Borçlar	162.929.670	162.929.670	162.929.670	-	-	-
Toplam yükümlülük	162.929.670	162.929.670	162.929.670	-	-	-

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

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

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

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

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

Finansal Varlıklar / Finansal Yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer		Gerçeğe uygun seviyesi	Değerleme teknik	Önemli gözlenebilir veriyeye dayanmayan girdiler	Gözlenebilir veriyeye dayanmayan girdiler ile gerçeğe uygun değer ilişkisi
	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025				
Özel sektör sektör kira sertifikaları	55.038.881	102.886.519	Seviye 2	İlerletilmiş Fiyat	-	-
Finansman bonusu	-	53.356.352	Seviye 1	Piyasa fiyatı	-	-
Yatırım fonları	1.185.311.207	990.034.119	Seviye 1	Piyasa fiyatı	-	-

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

18. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	1 Ocak 2026 Açılış Bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer Farkı	30 Haziran 2026 Kapanış Bakiyesi
Gayrimenkuller (*)	5.029.329.723	-	-	443.008.215	5.472.337.938
Toplam	5.029.329.723	-	-	443.008.215	5.472.337.938

	1 Ocak 2025 Açılış Bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer Farkı	31 Aralık 2025 Kapanış Bakiyesi
Gayrimenkuller (*)	4.470.129.820	-	-	559.199.903	5.029.329.723
Toplam	4.470.129.820	-	-	559.199.903	5.029.329.723

(*) İlgili finansal varlıkların gerçeğe uygun değeri bağımsız değerleme şirketi tarafından indirgenmiş nakit akımları yöntemi dikkate alınarak belirlenmiştir. İlgili finansal varlıklar, TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Standardı kapsamında Seviye 3 olarak takip edilmektedir. Söz konusu değerleme çalışmasında yer alan değerleme yöntemleri ve temel varsayımlardaki olası değişiklikler, ilgili varlığın taşınan değerini etkileyebilmektedir. İndirgenmiş nakit akımı metodu için, gözlemlenebilir olmayan girdiler; FAVÖK, büyüme oranı ve ağırlıklı ortalama sermaye maliyetidir. FAVÖK, büyüme oranındaki artış, ilgili varlığın gerçeğe uygun değerini arttıracak; ağırlıklı ortalama sermaye maliyetindeki bir artış ise, ilgili varlığın gerçeğe uygun değerini azaltacaktır.

Fon'un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir. Değerleme sonrası gayrimenkul portföy büyüklüğü 5.472.337.938 TL'dir (31 Aralık 2025: 5.029.329.723 TL'dir). Şirket yönetimi bilanço tarihi itibarıyla değer düşüklüğüne ilişkin bir emare olmadığı kanaatindedir.

19. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

20. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Fon’un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri		
Bankalar	25.894.182	56.641.030
Vadesiz mevduat	23.893.579	27.423.430
Vadeli mevduat (*)	2.000.603	29.217.600
	25.894.182	56.641.030

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, bankalarda vadeli mevduatın ağırlıklı ortalama faiz oranı %11'dir (31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, bankalarda vadeli mevduatın ağırlıklı ortalama faiz oranı %11'dir).

Fon’un 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla nakit akış tablolarında nakit ve nakit benzeri değerler, faiz reeskontları ilave edilip orijinal vadesi 3 aydan uzun mevduatlar düşülerek gösterilmektedir.

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Nakit ve nakit benzerleri	25.894.182	58.127.005
Faiz reeskontları (-)	(603)	(50.274)
	25.893.579	58.076.731

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

Bulunmamaktadır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİYAT RAPORU

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

**Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu
ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının
Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor**

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (“Fon”) pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2) (“Tebliğ”) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca (“SPK”) belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını SPK’nın konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları Tebliğ hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen SPK, Kurucu Yönetim Kurulu ve Ak Portföy Yönetimi A.Ş.’nin (“Kurucu”) bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

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

Yaman Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 13 Ağustos 2026

IDG-AKPORTFÖY YÖNETİMİ A.S. DORDUNCU GYF 30 Haziran 2026 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR
FON TOPLAM DEĞER TABLOSU

	TUTAR (TL)	GRUP %	FTD %	FON TOPLAM DEĞERİ	7.032.855.942,22
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	7.169.779.774,66		101,95	Toplam Pay Sayısı	2.000.000.000,000
1) Gayrimenkul Yatırımları	5.672.191.608,85		80,65	Dolaşımdaki Pay	1.097.692.477,000
a) Gayrimenkuller	5.472.337.937,59	96,48	77,81	Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	902.307.523,000
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	199.853.671,26	3,52	2,84		
i) Satış Vaadi	0,00			Dolaşımdaki Pay Oranı	% 54,88
ii) Net KDV Alacağı	199.853.671,26			BİRİM PAY DEĞERİ	6.406946
iii) İpotek	0,00			Günlük Vergi	
c) GYF Katılma Payları	0,00	0,00	0,00	Günlük Yönetim Ücreti	115.344,60
ç) GYO Sermaye Piyasası	0,00	0,00	0,00	Bir Gün Önceki Fiyat	6,405943
d) Diğer	0,00	0,00	0,00	Bir Gün Önceki Vergi	0,00
2) Para ve Sermaye Piyasası	1.497.588.165,81		21,29	Getiri (%)	0,015660
B. HAZIR DEĞERLER	23.893.578,63		0,34		
a) Kasa	0,00	0,00	0,00		
b) Bankalar	551.989,00	2,31	0,01		
c) Diğer Hazır Değerler	23.341.589,63	97,69	0,33		
C. ALACAKLAR	48.504.045,61		0,69		
a) Takastan Alacaklar Toplamı	0,00	0,00	0,00		
i) T1 Alacakları	0,00		0,00		
ii) T2 Alacakları	0,00		0,00		
iii) İleri Valörlü Takas Alacakları	0,00		0,00		
b) Diğer Alacaklar	48.504.045,61		0,69		
i) Diğer Alacaklar	48.504.045,61		0,69		
ii) Vergi Alacakları	0,00		0,00		
iii) Mevduat Alacakları	0,00		0,00		
iv) Temettü	0,00		0,00		
Ç. DİĞER VARLIKLAR					
D. BORÇLAR	-209.321.456,68		-2,98		
a) Takasa Borçlar	0,00	0,00	0,00		
i) T1 Borçları	0,00				
ii) T2 Borçları	0,00				
iii) İleri Valörlü Takas Borçları	0,00				
iv) İhbarlı FonPay Takas	0,00				
b) Yönetim Ücreti	-3.349.820,12	1,60	-0,05		
c) Ödenecek Vergi	0,00	0,00	0,00		
ç) İhtiyatlar	0,00	0,00	0,00		
d) Diğer Borçlar	-205.619.993,76	98,40	-2,92	USD TCMB ALIS KURU	46,5747
i) Diğer Borçlar	-205.488.982,65		-2,92	EUR TCMB ALIS KURU	53,0866
ii) Denetim Reeskontu	-131.011,11		0,00		
e) Kayda Alma Ücreti	-351.642,80	0,17	-0,01		
f) Krediler	0,00	0,00	0,00		

IDG-AKPORTFÖY YÖNETİMİ A.S. DORDUNCU GYF

01/07/2026 13:35

IDG-AKPORTFÖY YÖNETİMİ A.S. DORDUNCU GYF 30 Haziran 2026 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

YATIRIMLAR			ALİŞ TARİHİ		ALİŞ MALİYETİ (TL)		DEĞERLEME RAPORU TARİHİ			DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)			PORTFOY DEĞERİ (TL)			GRUP (%)		TOPLAM (FPD GÖRE)		TOPLAM (FTD GÖRE)			
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI																							
A.1.GAYRİMENKULLER																							
PALLADIUM ALIŞVERİŞ MERKEZİ			31.12.2020		1.094.566.000,01		23.06.2026			133.754,27			5.472.337.937,59			100,00		78,50		77,81			
GRUP TOPLAMI					1.094.566.000,01					5.472.337.937,59					100,00		78,50		77,81				
A.3.AKTİF %75 GM YOGUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK																							
					0,00					0,00			0,00			0,00		0,00		0,00			
GRUP TOPLAMI					0,00					0,00					0,00		0,00		0,00				
GRUP TOPLAMI					1.094.566.000,01					5.472.337.937,59					100,00		78,50		77,81				
YATIRIMLAR		DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALIŞ FİYATI	SATIN ALIŞ TARİHİ	İÇ İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT TUTARI	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)				
T.REPO																							
TRT120128T11		TL	HAZİNE	01/07/26	0	39,99	2	165.000.000,00	39,990000	30/06/26		14.839.960,00	816741452137772992	165.153.660,20	39,990000	165.153.660,20	64,71	2,37	2,35				
TRT120128T11		TL	HAZİNE	01/07/26	0	39,99	2	64.000.000,00	39,990000	30/06/26		5.756.110,00	816741452137772998	64.059.601,53	39,990000	64.059.601,53	25,10	0,92	0,91				
TRT120128T11		TL	HAZİNE	01/07/26	0	39,99	2	24.000.000,00	39,990000	30/06/26		2.158.545,00	816741452137773004	24.022.350,57	39,990000	24.022.350,57	9,41	0,35	0,34				
TRT120128T11		TL	HAZİNE	01/07/26	0	39,99	2	2.000.000,00	39,990000	30/06/26		179.885,00	816741452137773003	2.001.862,55	39,990000	2.001.862,55	0,78	0,03	0,03				
GRUP TOPLAMI					255.000.000,00										255.237.474,85			100,00		3,67		3,63	
MEVDUAT																							
AKBANK T.A.S.		TL		01/07/26	0	11,00		2.000.000,00		30/06/26				2.000.602,74	11,000000	2.000.602,74	100,00	0,03	0,03				
GRUP TOPLAMI					2.000.000,00										2.000.602,74			100,00		0,03		0,03	
GRUP TOPLAMI					2.000.000,00										2.000.602,74			100,00		0,03		0,03	
KİRA SERTİFİKALARI																							
Özel Sektör Kira Sertifikaları																							
TRDHVKA72612		TL	EMLAK GMYO	07/07/26	6	10,78	1	50.000.000,00	100,000000	02/04/26	47,525199				110,077762	55.038.880,95	100,00	0,79	0,78				
GRUP TOPLAMI					50.000.000,00										55.038.880,95			100,00		0,79		0,78	
GRUP TOPLAMI					50.000.000,00										55.038.880,95			100,00		0,79		0,78	
DİĞER																							
Y.Fonu Türk																							
ALE AKPORTFOY PARA PIYASASI FONU		TL	ALE AKPORTFOY					8.924.331,00	11,226385	03/06/26					12,787451	114.119.445,37	9,63	1,64	1,62				
PUR -AK PORTFÖY İKİNCİ KISA VADELİ		TL	AKPORTFOY					108.432.862,00	5,591224	04/12/25					9,878848	1.071.191.761,90	90,37	15,37	15,23				
GRUP TOPLAMI					117.357.193,00										1.185.311.207,27			100,00		17,01		16,85	
Döviz																							
EUR		EUR	EU					112.421,93	46,327127	30/06/26					53,086600	5.968.098,03	0,00	0,00	0,08				
USD		USD	FED					373.024,23	41,487914	30/06/26					46,574700	17.373.491,60	0,00	0,00	0,25				
GRUP TOPLAMI					485.446,16										23.341.589,63			0,00		0,00		0,33	
FON PORTFÖY DEĞERİ																6.969.926.103,40		100,00					

SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN
YATIRIM FONLARININ FİNANSAL RAPORLAMA
ESASLARINA İLİŞKİN TEBLİĞİ (II-14.2) GEREĞİNCE
SORUMLULUK BEYANI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" uyarınca ilişkide sunduğumuz Ak Portföy Yönetimi A.Ş.'nin kurucusu olduğu girişim sermayesi ve gayrimenkul yatırım fonlarının 30 Haziran 2026 tarihli Fon Fiyat Raporları, Portföy Dağılım Raporları ve Finansal Raporlar ile Sınırlı Bağımsız Denetim Raporu görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde incelenmiş olup;

Finansal tabloların ve portföy raporlarının önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediği,

Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği uyarınca hazırlanmış finansal tabloların fonun aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kâr ve zararı ile ilgili gerçek durumu dürüst bir biçimde yansıttığı ve portföy raporlarının fon içtüzüğüne, ihraç belgesine ve mevzuata uygun olarak hazırlandığı

görülmüştür.

Saygılarımızla,


Emre KAHRAMAN
İç Kontrolden Sorumlu YK Üyesi


Gönül MUTLU
Fon Müdürü