

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ERGUVAN PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE
AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARIN SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMİNE İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
Kurucu Yönetim Kurulu'na

Giriş

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile, önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının 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 biçimden sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektedir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı 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, başka 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, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun görünümünü sağlamadığı kanaatine varmanıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

İstanbul, 8 Ağustos 2025

Varlık Global Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
(Member of INPACT International)

Halil Akgün
Sorumlu Denetçi

Çobançeşme Mah. Sanayi Cad.
Nish Residence Sitesi C Blok
NO:44C/99 Bahçelievler/İstanbul

İçindekiler	Sayfa
Finansal durum tablosu	1
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	2
Toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu	3
Nakit akış tablosu	4
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar	5-22

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
	Dipnot Referansları		
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	169	3.204
Finansal Varlıklar	5	--	40.918
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	110.000.000	110.000.000
Diğer Varlıklar	7	50.574	23.420
Toplam Varlıklar (A)		110.050.743	110.067.542
Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	8	14.797.324	14.588.702
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	16	9.979.618	9.979.618
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		24.776.942	24.568.320
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		85.273.801	85.499.222

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
1 Ocak- 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş
	Dipnot	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	13	24.147	--
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	13	--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	--	2.445
Esas Faaliyet Gelirleri		24.147	2.445
Yönetim Ücretleri	10	(1.080.572)	(617.987)
Saklama Ücretleri	10	(162.036)	(32.874)
Denetim Ücretleri	10	(15.000)	(6.625)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	10	(191.941)	(76.096)
Esas Faaliyet Giderleri		(1.449.549)	(733.582)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		(1.425.402)	(731.137)
Finansman Giderleri		--	--
Net Dönem Karı/Zararı (A)		(1.425.402)	(731.137)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		--	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		--	--
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		--	--
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE		(1.425.402)	(731.137)
ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)			

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.
Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ait toplam değer / net varlık değeri değışim tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (‘TL’) olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2024
	Dipnot		
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		85.499.222	55.447.894
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Artış/Azalış		(1.425.402)	(731.137)
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)		1.199.981	299.941
Katılma Payı İade Tutarı (-)		--	--
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	11	85.273.801	55.016.698

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
1 Ocak- 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar, Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Dipnot	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(1.203.016)	(299.832)
Net Dönem Karı/Zararı		(1.425.402)	(731.137)
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		--	--
Kar Payı Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	13	--	--
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler		--	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		222.386	431.305
Borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		208.622	447.824
Finansal varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		40.918	--
Diğer varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(27.154)	(16.519)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(1.203.016)	(299.832)
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		1.199.981	299.941
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	11	1.199.981	299.941
Katılma payı iadeleri için ödenen nakit		--	--
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		(3.035)	109
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--	--
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		(3.035)	109
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	3.204	13
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	169	122

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
(“Fon”) ’nun 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

1. Fon hakkında genel bilgiler

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Fon, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52 ve 54'nci maddelerine dayanılarak 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu içtüzüğü ve 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu katılma paylarının ihracına ilişkin oluşturulacak İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24 Mart 2022 tarihli kararı ile onaylanmıştır.

Fon kuruluş ve ihraç tarihi : _Kuruluş tarihi : 5 Nisan 2022 - İhraç tarihi : 7 Kasım 2022'dir.

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

Kurucu:

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Mall of İstanbul, The Office, Kat:18, Başakşehir - İstanbul/Türkiye

Yönetici:

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Mall of İstanbul, The Office, Kat:18, Başakşehir - İstanbul/Türkiye

Saklayıcı Kurum:

Türkiye Emlak Bankası A.Ş.
Barbaros Mahallesi, Begonya Sk. No:9A Ataşehir/İstanbul

Fon portföyünün yönetimi

Fonun katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, yönetici 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Fon'un Yatırım stratejisi değer artışı, alım satım kazancı ve kira geliri elde etmek olup, bu amaçla arsalar, binalar veya bağımsız bölümler satın alınacaktır. Fon, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte bir takyidat şerhi olan veya hisseli mülkiyet yapısına sahip olan gayrimenkullere de mevzuatta öngörülen sınırlar dâhilinde yatırım yapabilir.

Fon yönetim ücretleri

Fon portföyü 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'ye Fon'un yönetim ve temsili ile tahsis ettiği donanım, personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığında aylık olarak yönetim ücreti öder. Yönetim ücreti, aylık olarak en son tarihli finansal tablolarda yer alan aktif toplamının BSMV hariç %0,166667'si (yıllık yaklaşık olarak BSMV hariç %2) tutarında tahakkuk ettirilir.

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. Fon hakkında genel bilgiler (Devamı)

Denetim ücretleri

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

Fonun 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.

- Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

-Tasfiye anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

-Tasfiyenin sona ermesi üzerine, Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet, kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir, bu durum Kurul'a bildirilir.

Gayrimenkul sermayesi Yatırımlarına ilişkin yatırım sınırlamaları

Fon toplam değerinin en az %80'inin III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen 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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 30 Aralık 2013 tarih ve 28867 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.2 No'lu "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal tablo ve notların hazırlanmasında, SPK'nın 30 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.

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Uygulanan Muhasebe Standartları (Devamı)

Ölçüm Esasları

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

Finansal Tabloların Onaylanması

Fon'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu'nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 8 Ağustos 2025 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir.

2.2 Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Fon'un fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası'dır ("TL").

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) 30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama" 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Şirket TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) Tarafından Yayınlanmış Fakat KGK Tarafından Yayınlanmamış Değişiklikler

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

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

UFRS 9 ve UFRS 7'deki Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler;

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak - 30 Haziran 2025 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Finansal araçlar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

Bu kategoride alım-satım amaçlı finansal varlıklar yer almaktadır.

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar esas itibarıyla, yakın bir tarihte satılmak veya geri satın alınmak amacıyla edinilen veya ilk muhasebeleştirme sırasında, birlikte yönetilen ve son zamanlarda kısa dönemde kâr etme konusunda belirgin bir eğilimi bulunduğu yönünde delil bulunan belirli finansal araçlardan oluşan bir portföyün parçası olan varlıklardır. Bu kategoride hisse senetleri gibi özkaynağa dayalı kıymetler, kamu ve özel borçlanma senetleri yer almaktadır.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri üzerinden değerlendirilir. Alım-satım amaçlı menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan gerçekleşmemiş kar/zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar" da yansıtılır. Alım-satım amaçlı finansal varlıklardan elde edilen faiz ve kupon tahsilatları ile satış yoluyla gerçekleşen kar/zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Faiz Gelirleri" ve "Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar" a dahil edilmiştir.

İlk muhasebeleştirme sırasında, işletme tarafından, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflanan finansal varlıklar alım satım amaçlı olmayan özkaynağa dayalı kıymetler ve borçlanma araçlarını içermektedir. Söz konusu finansal varlıklar, Fon'un iç tüzüğünde belirtildiği üzere Fon'un risk yönetim veya Yatırım stratejisi çerçevesinde gerçeğe uygun değer esas alınarak yönetilen ve performansları buna göre değerlendirilen bir portföyün parçası olan varlıklar olmaları nedeniyle ilk kayda alımlarından gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflanan varlıklardır (yönetim kuruluna ve icra kurulu başkanına veya her kimse bu raporlamanın yapıldığı), ilgili grup hakkında bu esasa göre bilgi sunulmaktadır.

Diğer finansal borçlar

Bu kategoride alım-satım amaçlı olarak sınıflanmayan tüm finansal borçlar yer almaktadır. Fon repo borçları, takas borçları, krediler ve finansal yükümlülükler ile diğer ticari borçlarını bu kategoriye dahil etmektedir. Diğer finansal yükümlülükler ilk kayda alımdan sonra etkin faiz yöntemi ile hesaplanan itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri belirlenmesinde aşağıda belirtilen değerlendirme esas ve yöntemleri kullanılmıştır:

- 1) Değerleme gününde aktif bir piyasada işlem gören menkul kıymetler çıkış fiyatını yansıttığı için bekleyen kapanış seansı fiyatları veya kapanış seansında fiyatı oluşmayanlar için bir önceki seansın ağırlıklı ortalama fiyatı ve diğer çıkış fiyatları ile,
- 2) Borsada işlem görmeyen finansal varlık ve yükümlülükler ile türev finansal araçlar indirgenmiş nakit akım yöntemi, özdeş veya karşılaştırılabilir araçlara ilişkin piyasa işlemleri sonucu oluşan fiyatlar, opsiyon fiyatlama modelleri ve piyasa katılımcıları tarafından çoğunlukla kullanılan ve gözlemlenebilir girdileri azami kullanan diğer yöntemler

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından yapılan değerlemelerde belirtilen makul değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmış olup değerlendirme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir. Gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değeri, Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı çerçevesinde, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan gayrimenkuller (arsa, bina, arsa ve bina, binanın bir kısmı) bu kalemde gösterilir. Gayrimenkulün finansal kiralamaya konu olması halinde TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardında belirtilen açıklamalar ilave olarak yapılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına girmesi ve kiracının gerçeğe uygun değer yöntemini kullanması durumunda, faaliyet kiralaması çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan gayrimenkule ilişkin bir hakkın yatırım amaçlı gayrimenkul olarak bu kalemde gösterilmesi mümkündür.

Finansal araçların netleştirilmesi

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

Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi 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 kâr/zarara yansıtılan" portföylerde sınıflandırılmakta ve ait olduğu portföyün esaslarına göre değerlendirilme tabi tutulmaktadır.

Repo sözleşmesi karşılığı elde edilen fonlar pasifte "Repo borçları" hesabında muhasebeleştirilmekte ve ilgili repo anlaşmaları ile belirlenen satım ve geri alım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için etkin faiz oranı yöntemine göre gider reeskontu hesaplanmaktadır. Repo işlemlerinden sağlanan fonlar karşılığında ödenen faizler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "faiz gelirleri" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

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

Takas alacakları /borçları

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

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

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Verilen Teminatlar

Fon tarafından nakit ve nakit benzeri olarak verilen teminatlar (marjin teminatları) finansal durum tablosunda ayrı olarak gösterilmekte ve nakit ve nakit benzerlerine dahil edilmemektedir. Nakit ve nakit benzerleri dışında verilen teminatlar (marjin teminatları) ise teminata verilen nakit ve nakit benzerleri olarak sınıflanmaktadır.

Gelir/giderin tanınması

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 "Aracılık komisyonu gideri" hesabında izlenir.

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

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

Fon, ters repo işlemleri için günlük milyonda 5,5, sabit getirili menkul kıymet Tahvil ve Bono Piyasası işlemleri için yüz binde 1,15, ihale işlemleri için 0, kıymetli madenler için on binde 3, Takasbank para piyasası (1-7 gün arası vadeli) işlemleri için yüz binde 3 ve Takasbank para piyasası (7 günden uzun vadeli) işlemleri için milyonda 3,2*gün sayısı oranında aracılık komisyon ücreti ödemektedir.

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri ilgili dönemdeki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri sabit veya değişken getirili Yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri ve iskontolu devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini kapsar.

Temettü geliri

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

Yönetim ücreti

Yönetim ücreti tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Bu fon için yönetim ücreti, yıllık yaklaşık olarak BSMV hariç %2'dir.

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Vergi

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67. maddesinde 7 Temmuz 2006 tarihinde 5527 sayılı yasa ile yapılan değişiklik ve bu değişiklik çerçevesinde yayınlanan 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan karar ile Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler Yatırım fonları (borsa Yatırım fonları ile konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) ile menkul kıymetler Yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

Katılma payları

Katılma payları pay sahiplerinin opsiyonuna bağlı olarak paraya çevrilebilir olup, finansal yükümlülük olarak değerlendirilmektedir. Katılma payları Fon'un net varlık değeri üzerinden günlük olarak belirlenen fiyatlardan pay sahipleri tarafından alınıp satılabilir. Katılma payının fiyatı fon net varlık/ toplam değerinin, değerlendirme gününde tedavülde olan pay sayısına bölünerek belirlenmektedir.

Portföye alınan girişim sermayesi Yatırımları alış maliyetleri ile kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alış maliyeti satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.

Alış tarihinden başlamak üzere katılma payı fiyatının tespit edildiği fiyat raporunda;

- (a) Portföydeki payları borsada işlem görmeyen girişim şirketlerindeki paylar, girişim şirketi niteliğindeki halka açık anonim ortaklıkların imtiyazlı payları ile kolektif Yatırım amacıyla yurtdışında kurulan kuruluşlardaki ve yurt içinde kurulu özel amaçlı şirketlerdeki payların değeri Kurulca uygun görülen kuruluşlara hazırlatılacak değerlendirme raporları ile tespit ettirilir. Şu kadar ki, bir hesap dönemi içinden bir kereden fazla fiyat açıklanması halinde, yılsonunda hazırlatılacak değerlendirme raporu tarihine kadar fon kurucusu tarafından belirlenecek periyotlarda söz konusu değerlerin değerlendirme raporlarını hazırlayan kuruluşlar tarafından gözden geçirilerek fiyat raporunda kullanılması yeterlidir.
- (b) Girişim sermayesi niteliğindeki halka açık anonim ortaklıklarının borsada işlem görmeyen payları değerlendirme gününde, borsada işlem gören paylar için borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören payların değerlemesinde kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır. Değerleme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar için son işlem tarihindeki borsa fiyatı kullanılır.
- (c) Girişim sermayesi Yatırım ortaklıkları tarafından ihraç edilen sermayesi piyasası araçlarından borsada işlem görmeyenler KGK tarafından yayımlanan TMS/IFRS hükümleri çerçevesinde değerlendirilir.

Portföyde yer alan ve yukarıda belirtilenlerin dışında kalanlar dışındaki para ve sermaye araçları ile diğer varlık ve yükümlülükleri "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" (II-14.2)'nin 9. Maddesi çerçevesinde değerlendirilir ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.

2.6 İlişkili Taraf Açıklamaları

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.

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahmin ve varsayımlar yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahmin ve varsayımlardan farklılık gösterebilir. Ayrıca belirtilmesi gereken önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar ilgili notlarda açıklanmaktadır.

3. Bölümlere göre raporlama

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

4. Nakit ve nakit benzerleri

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri		
Bankalar (*)	169	3.204
Toplam	169	3.204

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bankalar hesabında sınıflanan 169 TL vadesiz hesapta bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 3.204 TL).

5. Finansal varlıklar

30.06.2025

	Maliyet	Makul Değer	Kayıtlı Değeri
Kira Sert. Katılım Fonu	--	--	--
Toplam	--	--	--

31.12.2024

	Maliyet	Makul Değer	Kayıtlı Değeri
Kira Sert. Katılım Fonu	39.997	40.918	40.918
Toplam	39.997	40.918	40.918

6. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	1 Ocak 2025	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Haziran 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Arsa ve araziler	110.000.000	--	--	--	110.000.000
Toplam	110.000.000	--	--	--	110.000.000

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

6. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

	1 Ocak 2024	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Arsa ve araziler	64.860.000	--	--	45.140.000	110.000.000
Toplam	64.860.000	--	--	45.140.000	110.000.000

7. Diğer varlıklar

Fon'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	33.414	22.708
Diğer	17.160	712
Toplam	50.574	23.420

8. Diğer Borçlar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Satıcılara Borçlar	--	3.200
Vergi, Resim, Harç ve Tapu Giderleri	1.920	2.560
İlişkili tarafa borçlar	14.762.057	14.570.755
Diğer	33.347	12.187
Toplam	14.797.324	14.588.702

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara olan borçların detayı aşağıdaki gibidir;

İlişkili tarafa borçlar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Performans Ücretleri	14.387.308	14.387.308
Yönetim Ücretleri (*)	356.305	183.446
Kurucudan alınan avanslar	18.444	--
Toplam	14.762.057	14.570.755

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla fon yönetim ücreti 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetim A.Ş. 'ne ait borçlardan oluşmaktadır. Fon'un sermaye piyasası araçlarından oluşan menkul kıymetler portföyü 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'ye Fon'un yönetim ve temsili ile tahsis ettiği donanım, personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığında aylık olarak yönetim ücreti öder. Yönetim ücreti, aylık olarak en son tarihli finansal tablolarda yer alan aktif toplamının BSMV hariç %0,166667'si (yıllık yaklaşık olarak BSMV hariç %2) tutarında tahakkuk ettirilir.

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

9. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

Fon'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla karşılıkları, koşullu varlıkları ve borçları bulunmamaktadır.

10. Niteliklerine göre giderler

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

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Yönetim Ücretleri	1.134.601	617.987
Denetim Ücretleri	15.000	6.625
Danışmanlık Ücreti	19.200	16.000
Saklama Ücretleri	170.107	32.874
Emlak Vergisi ve Tapu Harç Gideri	5.716	4.597
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	104.925	55.499
Toplam	1.449.549	733.582

11. Toplam değer / Net varlık değeri ve toplam değeri / Net varlık değerinde artış / azalış

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

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Fon toplam değeri (TL)	85.273.801	55.016.698
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	10.956.530	10.481.158
Birim pay değeri (TL)	7,782920	5,249105
	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
	Adet	Adet
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	10.820.068	10.432.618
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	136.462	48.540
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	--	--
Toplam	10.956.530	10.481.158

12. Fiyat raporundaki ve finansal durum tablosundaki toplam değer / net varlık değeri mutabakatı

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle fon'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal varlıkların finansal durum tablosundaki 85.273.801 TL tutarındaki değerleri fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır (30 Haziran 2024: 55.016.698 TL).

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

13. Hasılat

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 31 Haziran 2024
Esas Faaliyet Gelirleri		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	24.147	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	--	2.445
Toplam	24.147	2.445

14. Yönetim ücretleri

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yönetim ücreti gideri 1.134.601 TL'dir (30 Haziran 2024: 617.987 TL).

15. Finansman giderleri

Fon'un 1 Ocak – 30 Haziran 2025 hesap dönemi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır.

16. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Cari vergi gideri	--	--
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	--	--
Toplam	--	--

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024
		Ertelenmiş Vergi		Ertelenmiş Vergi
	Ertelenmiş Vergi Bazı	Yükümlülüğü/ Varlığı	Ertelenmiş Vergi Bazı	Yükümlülüğü ü/Varlığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farkı	99.796.176	9.979.618	99.796.176	9.979.618
Toplam	99.796.176	9.979.618	99.796.176	9.979.618

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı itibarıyla açılış bakiyesi	9.979.618	5.465.618
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	--	4.514.000
Dönem sonu itibarıyla kapanış bakiyesi	9.979.618	9.979.618

17. Diğer kapsamlı gelir tablosu unsurlarının sunumu

Fon'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla diğer kapsamlı gelirleri bulunmamaktadır

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

18. Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

TMS 29 kapsamında toptan eşya genel fiyat endeksleri kullanılarak enflasyon düzeltmeleri yüksek enflasyon dönemlerinde para birimi ile hazırlanan finansal tabloların, düzeltme katsayısı kullanılmak suretiyle paranın satın alma gücündeki değişimlerin finansal tablo kalemlerine olan etkilerini gidererek finansal tabloların paranın cari satın alma gücü cinsinden ifade edilmesi öngörülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 7 Mart 2024 tarihli kararı uyarınca yatırım fonlarının TMS/TFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamasına karar vermiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla KGK tarafından yayınlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı (TMS29) uygulanmamıştır.

19. Türev araçlar

Fon'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır.

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Finansal risk faktörleri

Fon faaliyeti gereği piyasa riskine (faiz oranı riski ve hisse senedi fiyat riski), kredi riskine ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Fon'un risk yönetim amacı Fon'un Yatırım stratejileri kapsamında katılım paylarının 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'na, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler ve limitler belirlenmekte; portföy yöneticileri tarafından bu çerçevede yönetilmektedir. Ekonomik tablonun ve piyasaların durumuna göre bu limit ve politikalar değişim göstermekte, belirsizliğin hâkim olduğu dönemlerde riskin asgari düzeye indirilmesine çalışılmaktadır.

Yoğunlaşma riski

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

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı fon'un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. Fon'un faize duyarlılığı finansal araçların faiz değişimine bağlı olarak finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde olacak değişikliği içermektedir. Fon'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya göre kalan vadeleri ile likidite riskinde açıklanan kalan vadeleri büyük ölçüde aynıdır. Bu sebeple, bu finansal tablo notlarında faiz oranı riski ile ilgili ilave bir tablo sunulmamıştır.

Fiyat riski

Fon piyasa fiyatıyla değerlendirilen finansal varlıklara sahip olduğundan fiyat riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tabloda, diğer bütün değişkenlerin sabit kalması koşuluyla Fon'un portföyündeki finansal varlıkların piyasa fiyatlarında %5 değer artış/(azalışının) Fon'un varlıkları üzerindeki etkisi gösterilmektedir.

Likidite riski

Likidite riski, nakit olarak ya da diğer bir finansal varlığın teslimi suretiyle ödenen finansal borçlarla ilgili yükümlülüklerin yerine getirilmesinde zorlanma riskidir. Fon, katılma paylarının paraya çevrilmesine bağlı olarak günlük nakit çıkış riskine maruzdur. Fon'un politikası varlıklarının en az %0- %100 'ünü piyasada hemen satılabilecek likit yatırımlarda tutmaktır. Ayrıca Fon'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 169 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 3.204 TL).

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

Likidite riski

30.06.2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)
Diğer borçlar	(35.267)	(35.267)	(35.267)	--	--	--
İlişkili taraflara borçlar	(14.762.057)	(14.762.057)	(14.762.057)	--	--	--
Toplam yükümlülük	(14.797.324)	(14.797.324)	(14.797.324)	--	--	--

31.12.2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)
Diğer borçlar	(17.947)	(17.947)	(17.947)	--	--	--
İlişkili taraflara borçlar	(14.570.755)	(14.570.755)	(14.570.755)	--	--	--
Toplam yükümlülük	(14.588.702)	(14.588.702)	(14.588.702)	--	--	--

Katılma payları pay sahibinin opsiyonun da talep edildiği anda paraya çevrilebilmektedir. Ancak yönetim yukarıda sunulan sözleşmeye bağlı vade analizinin gerçek nakit akışlarını yansıtmamasını beklememektedir, zira katılma payı sahipleri katılım paylarını daha uzun sürelerde elde tutmaktadır.

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 kur riskini yönetmek için aşağıdaki tablo Fon'un döviz pozisyonu ile TL 'sının ilgili yabancı para karşısında 5% değer kaybetmesi /kazanmasının, diğer tüm değişkenler sabit kalmak kaydıyla, Fon'un net varlık değeri üzerindeki potansiyel etkisini göstermektedir. Fon'un 30 Haziran 2025 itibarıyla kur riski bulunmamaktadır

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

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 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş aracılığıyla gerçekleştirmekte olup söz konusu alacaklara ilişkin kredi riski sınırlıdır.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

30 Haziran 2025	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Finansal Varlıklar	Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	--	--	--	110.000.000	--	169	50.574
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	110.000.000	--	169	50.574
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	--	--	--	--	--	--	--	--

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

31 Aralık 2024	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Finansal Varlıklar	Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	--	--	--	110.000.000	40.918	3.204	23.420
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	110.000.000	40.918	3.204	23.420
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	--	--	--	--	--	--	--	--

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar

a) Finansal tablolarda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılanlar:

Finansal tablolarda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılan nakit ve nakit benzerleri ile diğer alacak ve borçların kısa vadeli olmaları nedeniyle defter değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığı varsayılmıştır.

30 Haziran 2025	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	169	--	--	169	4
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	--	110.000.000	--	110.000.000	6
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Diğer Borçlar	(14.797.324)	--	--	(14.797.324)	8
<i>İlişkili taraflara borçlar</i>	(14.762.057)	--	--	(14.762.057)	8

31 Aralık 2024	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	3.204	--	--	3.204	4
Finansal Varlıklar	--	40.918	--	40.918	5
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	--	110.000.000	--	110.000.000	6
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Diğer Borçlar	(14.588.702)	--	--	(14.588.702)	8
<i>İlişkili taraflara borçlar</i>	(14.570.755)	--	--	(14.570.755)	8

b) Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılanlar

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

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ölçüm tarihinde erişilebilen, özdeş varlıkların veya borçların aktif piyasalardaki kotasyon fiyatları (düzeltilmemiş olan) ile değerlendirilmektedir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar (alım satım amaçlı finansal varlıklar) yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kira sertifikalarından oluşmaktadır ve rayiç değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır. ,

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

	30 Haziran 2025			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Kira Sertifikaları	--	--	--	--
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Gayrimenkul yatırımları	--	--	110.000.000	110.000.000
Toplam finansal varlıklar	--	--	110.000.000	110.000.000

	31 Aralık 2024			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Kira Sertifikaları	40.918	--	--	--
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Gayrimenkul yatırımları	--	--	110.000.000	110.000.000
Toplam finansal varlıklar	40.918	-	110.000.000	110.040.918

Finansman Riski

Fonun ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşmaması nedeniyle zarar uğrama olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür.

- Banka kredileri fon toplam değerinin %50 sini geçemez.
- Hazır değerler ile kullanılmamış kredi limitlerinin toplamı, fon toplam değerinin %20'sinden az olamaz.

Karşı Taraf Riski

Karşı taraf riski, karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle karşı karşıya kalınabilecek zarar olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür.

- Fon'un ticari alacaklar toplamı, fon portföy değerinin %40' ından fazla olamaz.

21. Nakit akış tablosuna ilişkin açıklamalar

Nakde eşdeğer varlıklar döneme isabet eden kasa ve faiz gelir reeskontlar hariç orijinal vadesi üç aydan kısa olan bankalardan alacaklardan oluşmaktadır.

22. Toplam değer/net varlık değeri değişim tablosuna ilişkin açıklamalar

Toplam değer / net varlık değerine ilişkin açıklamalar dipnot 11'da açıklanmıştır.

23. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867(mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2) ve 26 Şubat 2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yatırım Fonları Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)'de Değişiklik Yapılmasında Dair Tebliğ (II-14.2.a) ile Menkul Kıymet Yatırım Fonları tarafından düzenlenecek mali tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kurallara uygun olarak hazırlanmıştır.

24. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Fon'un raporlama döneminden sonraki açıklaması gereken olayları bulunmamaktadır.

**24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy
Yönetimi A.ř. Erguvan Proje Gayrimenkul
Yatırım Fonu
30 Haziran 2025 ara hesap dönemine
ait fiyat raporu**

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř. Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 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

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř. Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") Pay Fiyatının Hazırlanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (11-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř. Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Pay Fiyatının Hazırlanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporu 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (11-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.'nin ("Kurucu") bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

İstanbul, 8 Ağustos 2025

Varlık Global Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.ř.
(Member of INPACT International)

Halil Akgün
Sorumlu Denetçi

Çobançeşme Mah. Sanayi Cad.
Nish Residence Sitesi C Blok
NO:44C/99 Bahçelievler/İstanbul

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.
Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ait toplam değeri/net varlık değeri tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (‘TL’) olarak gösterilmiştir.)

30 Haziran 2025

YATIRIMLAR	Alış Tarihi	Alış Maliyeti (TL)	Portföy Değeri (TL)	Grup %	Toplam %
Arazi (Yalova)	19.07.2022	10.203.824	110.000.000	100,00%	100,00%
FON PORTFOY DEĞERİ		10.203.824	110.000.000	100,00%	100,00%

31 Aralık 2024

YATIRIMLAR	Alış Tarihi	Alış Maliyeti (TL)	Portföy Değeri (TL)	Grup %	Toplam %
Arazi (Yalova)	19.07.2022	10.203.824	110.000.000	100,00%	99,96%
Kira Sert. Katılım Fonu	11.12.2024	39.997	40.918	100,00%	0,04%
FON PORTFOY DEĞERİ		10.243.821	110.040.918	100,00%	100,00%

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ait toplam değer/net varlık değeri tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

30 Haziran 2025			
	Tutar TL	Grup %	Toplam %
Fon portföy değeri	110.000.000	100,00%	129,00%
Gayrimenkul Yatırımları Portföyü	110.000.000	100,00%	129,00%
Para ve SP Araç. Portföyü	--	0,00%	0,00%
Hazır değerler	169	100,00%	0,00%
Bankalar	169	100,00%	0,00%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	--	0,00%	0,00%
Alacaklar	50.574	100,00%	0,06%
Borçlar	(14.797.324)	100,00%	-17,35%
Yönetim Ücreti	(356.305)	2,41%	-0,42%
Ödenecek Vergi	--	0,00%	0,00%
Diğer Borçlar	(14.441.019)	97,59%	-16,93%
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(9.979.618)	100,00%	-11,70%
Fon toplam değeri	85.273.801		100,00%

31 Aralık 2024			
	Tutar TL	Grup %	Toplam %
Fon portföy değeri	110.040.918	100,00%	128,70%
Gayrimenkul Yatırımları Portföyü	110.000.000	99,96%	128,66%
Para ve SP Araç. Portföyü	--	0,00%	0,00%
Diğer	40.918	0,04%	0,05%
Hazır değerler	3.204	100,00%	0,00%
Bankalar	3.204	100,00%	0,00%
Alacaklar	23.420	100,00%	0,03%
Borçlar	(14.588.702)	100,00%	(17,06)%
Yönetim Ücreti	(183.446)	1,26%	(0,21)%
Ödenecek Vergi	(2.560)	0,02%	0,00%
Diğer Borçlar	(14.402.696)	98,72%	(16,85)%
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(9.979.618)	100,00%	(11,67)%
Fon toplam değeri	85.499.222	--	100,00%