

ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ESTA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ZVD)
PAY FİYATININ HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN
PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ
TABLOSUNU İÇEREN FİYAT RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK
HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR

Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. Esta Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 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 İlişkin Tebliğ (II-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 2026** tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. Esta Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve **Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.**'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka amaçla kullanılması uygun olmayabilir.

ANY Partners Bağımsız Denetim A.Ş.



Yasin SANCAK SMMM
Sorumlu Denetçi

14 Ağustos 2026
Ankara, Türkiye

30 / 06 / 2026 Tarihli (423 ZVD) Fon Portföy Raporu

Menkul Kıymet	İlerleme Kurum	Vade Tarihi	Menkul Tanımı	Nominal Faiz Oran	Faiz Ödeme Sayısı	Nominal Deger / Kontrat Sayısı	Birim Aliş Fiyatı	Satın Aliş Tarihi	İç Iskonto Oranı	Borsa Süleyme No	Repo Teminat Tutar	Günlük Birim Deger	Günlük Kur	Toplam Deger	Grup (%)	Toplam (%)	F.T.D. (%)	Depo	vkG	Stok Depo
A.1. GAYRİMENKULLER																				
GAYRİMENKULLER																				
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /31			9.981.192,99	15/12/2025					21.330.000,00		21.330.000,00	1,03%	1,03%	1,11%		ZVDMG2778831	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /32			7.037.322,34	15/12/2025					24.750.000,00		24.750.000,00	1,19%	1,19%	1,29%		ZVDMG2778832	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /33			7.037.322,34	15/12/2025					22.820.000,00		22.820.000,00	1,10%	1,10%	1,19%		ZVDMG2778833	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /34			7.037.322,34	15/12/2025					37.020.000,00		37.020.000,00	1,78%	1,78%	1,93%		ZVDMG2778834	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /35			7.037.322,34	15/12/2025					23.290.000,00		23.290.000,00	1,12%	1,12%	1,22%		ZVDMG2778835	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /36			7.037.322,34	15/12/2025					20.070.000,00		20.070.000,00	0,97%	0,97%	1,05%		ZVDMG2778836	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /37			9.981.192,99	15/12/2025					21.330.000,00		21.330.000,00	1,03%	1,03%	1,11%		ZVDMG2778837	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /38			7.037.322,34	15/12/2025					24.750.000,00		24.750.000,00	1,19%	1,19%	1,29%		ZVDMG2778838	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /39			7.037.322,34	15/12/2025					22.820.000,00		22.820.000,00	1,10%	1,10%	1,19%		ZVDMG2778839	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /40			7.037.322,34	15/12/2025					37.020.000,00		37.020.000,00	1,78%	1,78%	1,93%		ZVDMG2778840	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /41			7.037.322,34	15/12/2025					23.290.000,00		23.290.000,00	1,12%	1,12%	1,22%		ZVDMG2778841	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /42			7.037.322,34	15/12/2025					20.070.000,00		20.070.000,00	0,97%	0,97%	1,05%		ZVDMG2778842	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /43			9.981.192,99	15/12/2025					21.770.000,00		21.770.000,00	1,05%	1,05%	1,14%		ZVDMG2778843	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /44			7.037.322,34	15/12/2025					25.270.000,00		25.270.000,00	1,22%	1,22%	1,32%		ZVDMG2778844	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /45			7.037.322,34	15/12/2025					23.290.000,00		23.290.000,00	1,12%	1,12%	1,22%		ZVDMG2778845	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /46			7.037.322,34	15/12/2025					37.790.000,00		37.790.000,00	1,82%	1,82%	1,97%		ZVDMG2778846	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /47			7.037.322,34	15/12/2025					23.780.000,00		23.780.000,00	1,14%	1,14%	1,24%		ZVDMG2778847	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /48			7.037.322,34	15/12/2025					20.490.000,00		20.490.000,00	0,99%	0,99%	1,07%		ZVDMG2778848	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /49			9.981.192,99	15/12/2025					21.770.000,00		21.770.000,00	1,05%	1,05%	1,14%		ZVDMG2778849	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /50			7.037.322,34	15/12/2025					25.270.000,00		25.270.000,00	1,22%	1,22%	1,32%		ZVDMG2778850	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /51			7.037.322,34	15/12/2025					23.290.000,00		23.290.000,00	1,12%	1,12%	1,22%		ZVDMG2778851	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /52			7.037.322,34	15/12/2025					37.790.000,00		37.790.000,00	1,82%	1,82%	1,97%		ZVDMG2778852	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /53			7.037.322,34	15/12/2025					23.780.000,00		23.780.000,00	1,14%	1,14%	1,24%		ZVDMG2778853	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /54			7.037.322,34	15/12/2025					20.490.000,00		20.490.000,00	0,99%	0,99%	1,07%		ZVDMG2778854	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /55			9.981.192,99	15/12/2025					21.770.000,00		21.770.000,00	1,05%	1,05%	1,14%		ZVDMG2778855	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /56			7.037.322,34	15/12/2025					25.270.000,00		25.270.000,00	1,22%	1,22%	1,32%		ZVDMG2778856	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /57			7.037.322,34	15/12/2025					23.290.000,00		23.290.000,00	1,12%	1,12%	1,22%		ZVDMG2778857	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /58			7.037.322,34	15/12/2025					37.790.000,00		37.790.000,00	1,82%	1,82%	1,97%		ZVDMG2778858	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /59			7.037.322,34	15/12/2025					23.780.000,00		23.780.000,00	1,14%	1,14%	1,24%		ZVDMG2778859	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /60			7.037.322,34	15/12/2025					20.490.000,00		20.490.000,00	0,99%	0,99%	1,07%		ZVDMG2778860	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /61			9.981.192,99	15/12/2025					21.770.000,00		21.770.000,00	1,05%	1,05%	1,14%		ZVDMG2778861	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /62			7.037.322,34	15/12/2025					25.270.000,00		25.270.000,00	1,22%	1,22%	1,32%		ZVDMG2778862	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /63			7.037.322,34	15/12/2025					23.290.000,00		23.290.000,00	1,12%	1,12%	1,22%		ZVDMG2778863	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /64			7.037.322,34	15/12/2025					37.790.000,00		37.790.000,00	1,82%	1,82%	1,97%		ZVDMG2778864	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /65			7.037.322,34	15/12/2025					23.780.000,00		23.780.000,00	1,14%	1,14%	1,24%		ZVDMG2778865	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /66			7.037.322,34	15/12/2025					20.490.000,00		20.490.000,00	0,99%	0,99%	1,07%		ZVDMG2778866	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /67			9.981.192,99	15/12/2025					21.770.000,00		21.770.000,00	1,05%	1,05%	1,14%		ZVDMG2778867	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /68			7.037.322,34	15/12/2025					25.270.000,00		25.270.000,00	1,22%	1,22%	1,32%		ZVDMG2778868	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /69			7.037.322,34	15/12/2025					23.290.000,00		23.290.000,00	1,12%	1,12%	1,22%		ZVDMG2778869	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /70			7.037.322,34	15/12/2025					37.790.000,00		37.790.000,00	1,82%	1,82%	1,97%		ZVDMG2778870	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /71			7.037.322,34	15/12/2025					23.780.000,00		23.780.000,00	1,14%	1,14%	1,24%		ZVDMG2778871	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /72			7.037.322,34	15/12/2025					20.490.000,00		20.490.000,00	0,99%	0,99%	1,07%		ZVDMG2778872	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /73			9.981.192,99	15/12/2025					22.220.000,00		22.220.000,00	1,07%	1,07%	1,16%		ZVDMG2778873	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /74			7.037.322,34	15/12/2025					25.780.000,00		25.780.000,00	1,24%	1,24%	1,35%		ZVDMG2778874	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /75			7.037.322,34	15/12/2025					23.770.000,00		23.770.000,00	1,14%	1,14%	1,24%		ZVDMG2778875	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /76			7.037.322,34	15/12/2025					38.560.000,00		38.560.000,00	1,86%	1,86%	2,02%		ZVDMG2778876	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /77			7.037.322,34	15/12/2025					24.260.000,00		24.260.000,00	1,17%	1,17%	1,27%		ZVDMG2778877	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /78			7.037.322,34	15/12/2025					20.910.000,00		20.910.000,00	1,01%	1,01%	1,09%		ZVDMG2778878	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /79			17.763.187,70	15/12/2025					22.220.000,00		22.220.000,00	1,07%	1,07%	1,16%		ZVDMG2778879	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /80			17.763.187,70	15/12/2025					25.780.000,00		25.780.000,00	1,24%	1,24%	1,35%		ZVDMG2778880	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /81			13.678.159,95	15/12/2025					23.770.000,00		23.770.000,00	1,14%	1,14%	1,24%		ZVDMG2778881	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /82			13.678.159,95	15/12/2025					38.560.000,00		38.560.000,00	1,86%	1,86%	2,02%		ZVDMG2778882	
		21/08/2021	BENESTA YENİ AB /83			13.678.159,95	15/12/2025					24.260.000,00		24.260.000,00	1,17%	1,17%	1,27%		ZVDMG2778883	
		21/08/2021	BENESTA AB /1 YENİ AB /1			9.981.192,99	15/12/2025					19.990.000,00		19.990.000,00	0,96%	0,96%	1,04%		ZVDMG27788801	
		21/08/2021	BENESTA AB /10 YENİ AB /10			7.037.322,34	15/12/2025					36.250.000,00		36.250.000,00	1,74%	1,74%	1,89%		ZVDMG27788810	
		21/08/2021	BENESTA AB /11 YENİ AB /11			7.037.322,34	15/12/2025					22.810.000,00		22.810.000,00	1,10%	1,10%	1,19%		ZVDMG27788811	
		21/08/2021	BENESTA AB /12 YENİ AB /12			7.037.322,34	15/12/2025					19.650.000,00		19.650.000,00	0,95%	0,95%	1,03%		ZVDMG27788812	
		21/08/2021	BENESTA AB /13 YENİ AB /13			9.981.192,99	15/12/2025					20.880.000,00		20.880.000,00	1,00%	1,00%	1,09%		ZVDMG27788813	
		21/08/2021	BENESTA AB /14 YENİ AB /14			7.037.322,34	15/12/2025					24.230.000,00		24.230.000,00	1,17%	1,17%	1,27%		ZVDMG27788814	
		21/08/2021	BENESTA AB /15 YENİ AB /15			7.037.322,34	15/12/2025					22.340.000,00		22.340.000,00	1,07%	1,07%	1,17%		ZVDMG27788815	
		21/08/2021	BENESTA AB /16 YENİ AB /16			7.037.322,34	15/12/2025					36.250.000,00		36.250.000,00	1,74%	1,74%	1,89%		ZVDMG27788816	
		21/08/2021	BENESTA AB /17 YENİ AB /17			7.037.322,34	15/12/2025					22.810.000,00		22.810.000,00	1,10%	1,10%	1,19%		ZVDMG27788817	
		21/08/2021	BENESTA AB /18 YENİ AB /18			7.037.322,34	15/12/2025					19.650.000,00		19.650.000,00	0,95%	0,95%	1,03%		ZVDMG27788818	
		21/08/2021	BENESTA AB /19																	

[illegible]

30 / 06 / 2026 Tarihli (423 ZVD) Fon Toplam Değer Raporu

	TUTARI(TL)	GRUP (%)	TOPLAM (%)		TUTARI(TL)	GRUP (%)	TOPLAM (%)
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	2.078.537.564,71		108,63%	FON TOPLAM DEĞERİ	1.913.443.092,82		
(MİZANDAN PORTFÖY DEĞERİ)	2.078.537.564,71		108,63%	Toplam Pay Sayısı	100.000.000,00		
1) Gayrimenkul Yatırımları Portföyü	2.078.330.794,67	99,99	108,62	Dolaşımdaki Pay Sayısı	1.468.770,00		
a) Gayrimenkuller	2.078.310.000,00	100	108,62	Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	0,00		
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	20.794,67	0	0	Merkezdeki Pay Sayısı	98.531.230,00		
c) GYF Katılma Payları	0,00	0	0	Fiyat	1.302,752026		
c) GYO Sermaye Piyasası Araçları	0,00	0	0	(VOB Açık Pozisyon)	0,00		0,00%
d) Diğer	0,00	0	0	Pay Sahibi Sayısı	1,00		
2) Para ve Sermaye Piyasası Araçları	206.770,04	0,01	0,01	Günlük Yönetim Ücreti	13.950,99		
B. HAZIR DEĞERLER	34.871,36		0,00%	Dünkü Fiyat	1.302,762883		-0.00083338%
a) Kasa	0,00	0,00%	0,00%				
b) Bankalar	34.871,36	100,00%	0,00%				
i) TL Hesaplar	34.871,36	100,00%	0,00%				
ii) Yabancı Para TL Karşılığı	0,00		0,00%				
iii) VOB Nakit Teminatları (Alacak)	0,00	0,00%	0,00%				
c) Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00%	0,00%				
C. ALACAKLAR	26.615.025,00		1,39%				
a) Takastan Alacaklar T1	0,00	0,00%	0,00%				
b) Takastan Alacaklar T2	0,00	0,00%	0,00%				
c) Takastan BPP Alacakları	0,00	0,00%	0,00%				
1) Elektrik-Su Vb. Depozito Alacakları	0,00	0	0				
2) Diğer Alacaklar	0,00	0	0				
3) Sermaye Blokaj Hesabı	0,00	0	0				
4) İndirilecek KDV %8 (Diğer)	0,00	0	0				
5) İndirilecek KDV %18 (Diğer)	0,00	0	0				
6) Diğer	0,00	0	0				
d) Diğer Alacaklar	26.615.025,00	100,00%	1,39%				
D. DİĞER VARLIKLAR	0,00		0,00%				
E. BORÇLAR	191.744.368,25		-10,02%				
a) Takasa Borçlar T1	0,00	0,00%	0,00%				
b) Takasa Borçlar T2	0,00	0,00%	0,00%				
c) Yönetim Ücreti	432.481,47	0,23%	-0,02%				
d) Ödenecek Vergi	0,00	0,00%	0,00%				
e) İhtiyatlar	0,00	0,00%	0,00%				
f) Krediler	0,00	0,00%	0,00%				
g) Diğer Borçlar	191.311.886,78	99,77%	-10,00%				
i) Denetim Ücreti	0,00	0,00%	0,00%				
ii) İlan Giderleri	0,00	0,00%	0,00%				
iii) Noter Masrafı	0,00	0,00%	0,00%				
iv) İhraç İzin Gideri	0,00	0,00%	0,00%				
v) Takas Saklama Komisyonu	0,00	0,00%	0,00%				
vi) Diğer	191.311.886,78	99,77%	-10,00%				
F. M.D.Düşüş Karşılığı	0,00		0,00%				
FON TOPLAM DEĞERİ	1.913.443.092,82						