

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

**30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR, NOTLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Nurol Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Kipago Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu Kurucu Yönetim Kurulu'na

Giriş

Nurol Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Kipago Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2022 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren ara döneme 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 bildirmektir.

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, Nurol Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Kipago Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren ara döneme 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.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
(Associate member of PRAXITY AISBL)

Mehmet Saat, YMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 29 Temmuz 2022

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

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 AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5- 25

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
VARLIKLAR	Not	30 Haziran 2022
Nakit ve Nakit Benzerleri	23	1.011
Finansal Varlıklar	7	19.988.721
Toplam Varlıklar (A)		19.989.732
YÜKÜMLÜLÜKLER		
Diğer Borçlar		
- İlişkili taraflara diğer borçlar	4-5	575
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5	1.137
Toplam Yükümlülükler (B)		1.712
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK (A-B)		19.988.020

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
29 HAZİRAN – 30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Not	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i> 29 Haziran – 30 Haziran 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	11	13.721
Esas Faaliyetlerden Gelirler		13.721
Yönetim Ücretleri	4-13	(575)
Denetim Ücretleri	13	(80)
MKK Ücretleri	13	(10.062)
Kurul Ücretleri	13	(999)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	14	(13.985)
Esas Faaliyet Giderleri		(25.701)
Esas Faaliyet Kar/(Zarar)		(11.980)
Finansman Giderleri		--
Net Dönem Karı/(Zararı) (A)		(11.980)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		--
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		--
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		(11.980)

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU****29 HAZİRAN – 30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT****TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	29 Haziran – 30 Haziran 2022
Dönem Başı İtibarıyla Toplam Değeri/ Net Varlık Değeri	--
Toplam Değerinde / Net Varlık Değerinde Artış/ Azalış	(11.980)
Kar Dağıtımı (-)	--
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	20.000.000
Katılma Payı İade Tutarı (-)	--
Dönem Sonu İtibarıyla Toplam Değeri / Net Varlık Değeri	19.988.020

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU****29 HAZİRAN 2022 – 30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT****NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	Not	29 Haziran – 30 Haziran 2022
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları		(19.998.989)
Dönem Zararı		(11.980)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(13.721)
Gerçeğe Uygun Değer Kazançları İle İlgili Düzeltmeler	11	(13.721)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(19.973.288)
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(19.975.000)
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	4 - 5	1.712
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(19.998.989)
B. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		20.000.000
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit Girişleri		20.000.000
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış) (A+B)		1.011
C. Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit Ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B+C)		1.011
D. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri	23	--
Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	23	1.011

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Fonun Ünvanı;

Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Kipago Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu (“Fon”), T.C. Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 19 Ağustos 2021 tarih ve 42/1259 sayılı kararı ile kurulmuş olup, Fon’un katılma payları 29 Haziran 2022 tarihinden itibaren yatırımcılara arz edilmeye başlanmıştır.

Fon Kurucusu Yöneticisi, Portföy Saklayıcısı, Saklamacı Kurum ve İç Kontrol Sağlayıcı ile ilgili bilgiler aşağıda açıklanmıştır.

Kurucu ve Yönetici

Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.
Maslak Mah. Büyükdere Cad. Nurol Plaza Sitesi No: 255 İç Kapı No: 801 Sarıyer/İstanbul

Portföy Saklayıcısı:

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

İç Kontrol Sağlayıcısı:

Atakan AÇIKGÖZ
Maslak Mah. Büyükdere Cad. Nurol Plaza Sitesi No: 255 İç Kapı No: 801 Sarıyer/İstanbul

Fon Süresi ve Kaçınıcı Yılda Olduğu:

Fonun süresi 30 yıl olup birinci yılındadır.

Fonun Yatırım Stratejisi:

Fon’un yatırım stratejisi, fon toplam değerinin asgari %80’i oranında, Fon portföyüne değer artış kârı, alım satım kârı veya gayrimenkul iradı elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkulü satın almaya, satmaya, kiralamaya, kiraya vermeye ve satın almaya veya satmayı vâdetmeye yönelik yatırım yapılmasıdır. Tâbi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılır. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar da fon portföyüne alınabilir.

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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 Muhasebe Standartları (“TFRS”) hükümlerini içeren; “SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı”na uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS; Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na ilişkin yorumlardan oluşmaktadır.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların 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.

Şirket’in 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tabloları TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama uyarınca hazırlanmıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri ve açıklamaları içermez.

Ölçüm Esasları

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

Finansal Tabloların Onaylanması

Fon’un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu’nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 29 Temmuz 2022 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Fon’un fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası’dır (“TL”).

2.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

Fon’un 29 Haziran 2022 tarihinde yatırımcılara arz edilmeye başlamasından dolayı finansal durum tablosu, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri tablosu ve nakit akış tablosu önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanamamıştır.

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2022 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik

KGK, Temmuz 2020'de Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik yayımlamıştır. Değişiklikle, UMSK tarafından UFRS 3'de, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018'de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir. Fon'un bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Bu değişikliğin Fon'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 16 Değişiklikleri – Kullanım Amacına Uygun Hale Getirme

KGK, Temmuz 2020'de TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan "Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme" değişikliğini yayımlamıştır. Değişiklikle birlikte, artık bir fonun, bir varlığı kullanım amacına uygun hale getirme sürecinde, elde edilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, fon bu tür satış gelirlerini ve satışı gerçekleştirilen ürünlerin satış maliyetleri ile birlikte kar veya zararda muhasebeleştirecektir.

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır- özellikle, yapılan değişiklikle birlikte, artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Bunun yerine, bir fon bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtacaktır. Fon'un bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 37 Değişiklikleri – Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler-Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar'da değişiklik yapan "Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler- Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri" değişikliğini yayımlamıştır. Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir.

Fon'un bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

a) 1 Ocak 2022 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

Yıllık İyileştirmeler -2018-2020 Dönemi- TFRS'deki İyileştirmeler

Yürürlükteki standartlar için yayımlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, TFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Fon'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

Bu değişiklik, bir bağlı ortaklığın ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1'in uygulamasını kolaylaştırmaktadır; örneğin; bir bağlı ortaklık ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS D16(a) paragrafındaki muafiyetten yararlanmak suretiyle tüm yabancı para işlemler için birikmiş yabancı para çevrim farklarını, ana ortaklığın TFRS'ye geçiş tarihine göre ana ortaklığın finansal tablolarına dahil edilen tutarlar üzerinden ölçmeyi seçebilir. Bu değişiklikle birlikte, bağlı ortaklıklar için bu isteğe bağlı bu muafiyetin uygulanması suretiyle i) gereksiz maliyetleri düşürmeyi ve ii) benzer eş anlı muhasebe kayıtlarının tutulması ihtiyacının ortadan kaldırılmasını sağlayarak TFRS'ye geçişi kolaylaştıracaktır.

TFRS 9- Finansal Araçlar

Bu değişiklik, alınan ücretlerin bu işlemler için ödenen ücretler düşülerek net tutar üzerinden belirlenmesinde, dikkate alınacak ücretlerin yalnızca borçlu ve borç veren sıfatları ile bunlar arasında veya bunlar adına karşılıklı olarak ödenen veya alınan ücretleri içerdiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TMS 41- Tarımsal Faaliyetler

Bu değişiklik, gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergiler için yapılan ödemelerin dikkate alınmamasına yönelik hükümü kaldırmak suretiyle, TMS 41'deki gerçeğe uygun değer ölçüm hükümlerinin TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü'nde gerçeğe uygun değer belirlenmesinde dikkate alınması öngörülen işlem maliyetleri ile uyumlu hale getirmiştir. Bu değişiklik, uygun olan durumlarda, TFRS 13'ün kullanılmasına yönelik esneklik sağlamaktadır.

b) 30 Haziran 2022 Tarihi İtibarıyla Yayımlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüştürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

TFRS 17'nin uygulanmasının Fon'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b) 30 Haziran 2022 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

TMS 1 Değişiklikleri – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması

Ocak 2021'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 1'de yapılan bu değişikliğin, Fon'un finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrımı açıklık getirmektedir. Ayrıca, işletmelerin muhasebe tahminlerini geliştirmek için ölçüm tekniklerini ve girdilerini nasıl kullanacaklarına açıklık getirir.

Değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir.

TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 8'de yapılan bu değişikliğin, Fon'un finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 1'de yapılan bu değişikliğin, Fon'un finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b) 30 Haziran 2022 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

TMS 12 Değişiklikleri – Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Ertelenmiş Vergi

Ağustos 2021'de KGG, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir.

TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 12'de yapılan bu değişikliğin, Fon'un finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

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

KGG, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Fon söz konusu değişikliğin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

2.4 Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.5 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal tabloda net değerleri ile gösterilirler.

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

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.

Temettü gelirleri:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, Fon'un temettü alma hakkı doğduğu zaman (Fon'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Fon toplam gider oranı ve yönetim ücretleri:

Kurucu'ya Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak, aylık olarak en son tarihli finansal tablolarda yer alan toplam değerinin belli bir yüzdesi üzerinden yönetim ücreti hesaplanarak değerlemenin yapıldığı her ay sonu itibarıyla bir önceki ayın toplam değeri üzerinden tahakkuk ettirilmektedir. Söz konusu ücretler her ay sonu Kurucu ve Yöneticiyle aralarında yapılan Portföy Yönetimi Çerçeve Sözleşmesine göre ödenmektedir.

Giderler

Tüm giderler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

Finansal varlıklar

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

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

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

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

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal varlıklar (Devamı)

Etkin faiz yöntemi:

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

“Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak sınıflandırılan finansal varlıklar, alım-satım amaçlı finansal varlıklar olup piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar ilk olarak kayda alınmalarında gerçeğe uygun değerleri kullanılmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmektedir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıkların alım-satımında elde edilen kar veya zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar” hesabına dahil edilir. Alım-satım amaçlı menkul değerlerin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen gerçekleşmemiş değer artış ve azalışları sonucu ortaya çıkan tutarlar kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar” hesabına dahil edilir.

Satım ve geri alım anlaşmaları:

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler (“repo”) finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük repo borçları hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler (“ters repo”), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın etkin faiz yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle “Ters Repo Alacakları” olarak kaydedilir.

Krediler ve alacaklar:

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen diğer alacaklar bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Nakit ve nakit benzerleri:

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

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal varlıklar (Devamı)

Uygulanan değerlendirme ilkeleri

(1) Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:

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;

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

2) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satıma konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.

3) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.

4) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.

5) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.

6) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.

7) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.

8) (1) ilâ (7) no'lu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.

9) (7) ve (8) no'lu 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.

(2) Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/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.

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her raporlama 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 akışları 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 akışlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Finansal yükümlülükler

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılmaktadır.

Diğer finansal yükümlülükler:

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilmektedir.

Türev finansal araçlar

Gerçeğe uygun değer, işlem gören piyasa fiyatlarından ve gerektiğinde indirgenmiş nakit akışı modellerinden elde edilir. Borsa dışı vadeli döviz sözleşmelerinin gerçeğe uygun değerleri ilk vade oranının, sözleşmenin geri kalan süresi için ilgili para biriminin piyasa faiz oranlarına ilişkin hesaplanan vadedeki oranıyla karşılaştırılıp raporlama dönemi sonuna indirgenmesiyle belirlenir. Bütün türev araçlar gerçeğe uygun değer olarak finansal varlıklarda muhasebeleştirilir.

Kur değişiminin etkileri

Fon'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Fon'un geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Fon'un finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri/Giderleri" hesabına yansıtılmaktadır.

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

İlişkili taraflar

Bu finansal tablolar açısından Fon'un kurucusu, Fon'un kurucusu ile sermaye ilişkisinde olan şirketler ve Fon'un portföy yönetimi ve aracılık hizmetlerini aldığı ilişkili kurumlar "ilişkili taraflar" olarak tanımlanmaktadır.

Katılma belgeleri

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

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

Vergi

1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe giren, 21 Haziran 2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin (1) numaralı fıkrasının (d) bendine göre Türkiye'de kurulu menkul kıymetler yatırım fonları ve ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Söz konusu kurumlar vergisi istisnası geçici vergi uygulaması bakımından da geçerlidir.

Aynı Kanunun 15 inci maddesinin (3) numaralı fıkrasına göre, menkul kıymet yatırım fon ve ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu portföy işletmeciliği kazançları üzerinden dağıtılın dağıtılmasın %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Söz konusu tevkifat oranı 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %0 olarak uygulanmaktadır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 34 üncü maddesinin (8) numaralı fıkrasında, menkul kıymet yatırım fon ve ortaklıklarının, portföy işletmeciliği kazançlarının elde edilmesi sırasında 15'inci madde gereğince kendilerinden kesilen vergileri, vergi kesintisi yapanlarca ilgili vergi dairesine ödenmiş olmak şartıyla, aynı Kanunun 15 inci maddesinin (3) numaralı fıkrasına göre kurum bünyesinde yapacakları vergi kesintisinden mahsup edebilecekleri, mahsup edilemeyen kesinti tutarının başvuru halinde kendilerine red ve iade edileceği belirtilmiştir.

5281 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2006 ila 31 Aralık 2021 tarihleri arasında uygulanmak üzere 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununa eklenen 5527 sayılı Kanun ile değişik Geçici 67'nci maddenin (1) numaralı fıkrasına göre menkul kıymet yatırım fon ve ortaklıklarının banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla elde ettikleri menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının alım-satım kazançları ile dönemsel getirileri üzerinden 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 oranında gelir vergisi kesintisi yapılmaktadır.

Geçici 67'nci maddenin (2) ve (4) numaralı fıkralarına göre, menkul kıymet yatırım fonu ve ortaklıklarının bu maddeye göre tevkifata tabi tutulan gelirleri üzerinden Kurumlar Vergisi ve Gelir Vergisi Kanunlarına göre ayrıca tevkifat yapılmaz.

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas faaliyetler ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Fon'un portföyündeki değer artış ve azalışlarından kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Fon'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleştirilecek olan bir işlemde, bir varlığın satışında veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Fon'un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından yılda en az bir kez hesaplanmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, olduğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değeri SPK lisansına sahip bağımsız değerleme şirketince, çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenir. Bu tahmin ve varsayımlarda, gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Fon'un finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur.

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Fon'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara borçlar bakiyesi aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022
İlişkili taraflara diğer borçlar	
Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.	
(Kurucuya ödenecek fon yönetim giderleri)	575
	575

Fon'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan alacak bakiyesi bulunmamaktadır.

29 Haziran – 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ilişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	29 Haziran – 30 Haziran 2022
Esas Faaliyet Giderleri	
Kurucu yönetim ücreti	(575)
	(575)

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 5 –DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Diğer Alacaklar:

Fon'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla diğer alacakları bulunmamaktadır.

Diğer Borçlar:

Fon'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022
Ödenecek denetim ücretleri	81
Ödenecek fon yönetim ücretleri (Not 4)	575
Diğer borçlar	1.056
	1.712

NOT 6 –YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Fon'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır.

NOT 7 – FİNANSAL VARLIKLAR

Gerçeğe Uygun Değeri Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

Fon'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022
Yatırım Fonu	
Nurol Portföy Birinci Serbest Fon (NJG)	19.988.721
	19.988.721

NOT 8–DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Fon'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla diğer varlıkları bulunmamaktadır.

Fon'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla diğer yükümlülükleri bulunmamaktadır.

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9–TOPLAM DEĞER/ NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİNDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ

Fon’un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla toplam değer/ net varlık tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022		
	Tutarı (TL)	Grup %	Toplam %
A. Fon Portföy Değeri	19.988.721	100,00%	100,00%
1) Gayrimenkul Yat. Portföyü	--	--	--
a) Gayrimenkuller	--	--	--
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	--	--	--
c) GYF Katılma Payları	--	--	--
ç) GYO Sermaye Piyasası Araç.	--	--	--
d) Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan KDV Alacakları	--	--	--
e) Gayrimenkul Satışı Vadeli Alacaklar	--	--	--
2) Para ve Sermaye Piyasası Araçları	19.988.721	100,00%	100,00%
B. Hazır Değerler	1.011	100,00%	0,01%
a) Kasa	--	--	--
b) Bankalar	1.011	100,00%	0,01%
c) Diğer Hazır Değerler	--	--	--
C. Alacaklar	--	--	--
a) Takastan Alacaklar	--	--	--
b) Diğer Alacaklar	--	--	--
Ç) Diğer Varlıklar	--	--	--
D) Borçlar (-)	1.712	100,00%	0,01%
a) Takas'a Borçlar	--	--	--
b) Yönetim Ücreti	575	33,57%	0,00%
c) Ödenecek Vergi	--	--	--
ç) İhtiyatlar	--	--	--
d) Diğer Borçlar	1.137	66,43%	0,01%
	19.988.020	100,00%	100,00%

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

Fon'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla katılma payının birim pay değeri, fon net varlık değeri / dolaşımdaki pay sayısı aşağıdaki gibidir:

Birim Pay Değeri	30 Haziran 2022
Fon toplam değeri	19.988.020
Dolaşımdaki pay sayısı	20.000.000
Birim pay değeri (TL/adet)	0,999401

Fon'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla çıkarılmış katılma payı sayısı ve dönem içinde satılan ve geri alınan katılma pay sayısı aşağıdaki gibidir:

Katılma Belgeleri Hareketleri:	30 Haziran 2022
	(Adet)
Açılış	--
Dönem içi satılan pay sayısı	20.000.000
Geri alınan pay sayısı (-)	--
Dolaşımdaki pay sayısı	20.000.000

NOT 10 – FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	30 Haziran 2022
Finansal durum tablosundaki toplam değer/ net varlık değeri	19.988.020
Fiyat raporundaki toplam değer/ net varlık değeri	19.988.020
Fark	--

NOT 11–HASILAT

Kira gelirleri

Fon'un, 29 Haziran – 30 Haziran 2022 dönemi itibarıyla kira gelirleri bulunmamaktadır.

Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar (Net)

Fon'un, 29 Haziran – 30 Haziran 2022 dönemi itibarıyla gerçekleşmiş kar/zararı bulunmamaktadır.

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 11–HASILAT (Devamı)

Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar (Net)

	29 Haziran – 30 Haziran 2022
Finansal varlık ve yükümlülüklere ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zararlar)	13.721
Katılma payları değer artışı	13.721
Gayrimenkul değer artışı	--
Gayrimenkul değer azalışı	--
	13.721

NOT 12–ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Fon'un, 29 Haziran – 30 Haziran 2022 dönemi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirleri bulunmamaktadır.

NOT 13–NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Fon'un, 29 Haziran – 30 Haziran 2022 dönemi itibarıyla niteliklerine göre giderleri aşağıdaki gibidir:

	29 Haziran – 30 Haziran 2022
Yönetim ücretleri (Not 4)	(575)
Denetim ücretleri	(80)
MKK ücretleri	(10.062)
Kurul ücretleri	(999)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(13.985)
	(25.701)

NOT 14–ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Fon'un, 29 Haziran – 30 Haziran 2022 dönemi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	29 Haziran – 30 Haziran 2022
-Mali müşavirlik ve muhasebe giderleri	(5.732)
-Vergi, resim ve harç giderleri	(2.500)
-Noter giderleri	(272)
-Diğer giderler	(5.481)
	(13.985)

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 15–FİNANSMAN GİDERLERİ

Yoktur.

NOT 16–DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Yoktur.

NOT 17–KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yoktur.

NOT 18–YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE 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 satınalma gücündeki değişimlerin finansal tablo kalemlerine olan etkilerini gidererek finansal tabloların paranın cari satınalma gücü cinsinden ifade edilmesi öngörülmektedir.

SPK, 17.03.2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyetle bulunan ve Spk tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine (SPK finansal raporlama standartları) uygun finansal tablo hazırlayan fonlar için, 01.01.2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığı ilan edilmiştir.

NOT 19–TÜREV ARAÇLAR

Yoktur.

NOT 20–FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Faktörleri

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

Fon’un olası riskleri hakkında bilgileri aşağıdaki gibidir:

Piyasa riski:

Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerinin piyasa değerinin ise yükselmesi nedeniyle zarar uğrama olasılığıdır.

Likidite riski:

Fon varlıklarının gereken sürede piyasa değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20–FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

Finansman riski:

Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

30 Haziran 2022

Banka kredileri	--
Fon toplam değeri	19.988.020
Banka kredileri/fon toplam değeri oranı	--

Yoğunlaşma riski:

Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu yatırımların bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalmıştır.

Karşı taraf riski:

Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle zarar uğrama olasılığıdır.

30 Haziran 2022

Diğer alacaklar	--
Fon toplam değeri	19.988.020
Diğer alacaklar/fon toplam değeri oranı	--

Likidite riskinin ölçülmesinde ayrıca stres testleri ve senaryo analizleri kullanılır.

"Kurucu risk yönetim sistemi konusunda Nurol Yatırım Bankası A.Ş.'den dış hizmet almaktadır. Risk Raporları, Risk Yönetimi Uzmanı tarafından günlük olarak Genel Müdür ile İç kontrol elemanı'na haftalık olarak ayrıca Yönetim Kurulu'na raporlanır."

Piyasa riski faiz oranlarında, kurlarda veya menkul kıymetlerin değerinde meydana gelecek ve Fon'u olumsuz etkileyecek değişimlerdir.

Kur riski:

Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Fon'un kur riski bulunmamaktadır.

Fon'un Finansal Risk Tabloları ile İlgili Analizler:

Fon'un; finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri, faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi, hisse senedi fiyat riski, likidite riski tablosu, döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi, aşağıda açıklanmıştır.

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 20–FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Faiz Pozisyonu Tablosu ve Duyarlılık Analizi:

30 Haziran 2022

Sabit Faizli Araçlar	
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	--
Değişken Faizli Finansal Araçlar	
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	19.988.721

Kredi Riskleri Analizi:

30 Haziran 2022	Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Varlıklar	Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	--	--	--	1.011	19.988.721
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	1.011	19.988.721
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	--	--	--	--	--

(*) Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar:

30 Haziran 2022:	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı				
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	(I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Diğer borçlar	1.712	1.712	1.712	--	--
Toplam yükümlülük	1.712	1.712	1.712	--	--

Döviz Pozisyonu Tablosu ve İlgili Duyarlılık Analizi:

Yoktur.

NOT 21–FİNANSAL ARAÇLAR GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR

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

Finansal Varlıklar

Nakit ve nakit benzerleri kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülmektedir gerçeğe uygun değerinin kayıtlı değerlerine yaklaştığı ön görülmektedir.

Fon paylarının gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır. Hisse senetleri gerçeğe uygun değeri üzerinden gösterilmiştir.

Finansal Yükümlülükler

Takas borçları, yönetim ücreti borçları ve diğer borçlar da dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinden önemli ölçüde farklılık göstermeyeceği varsayılmıştır.

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 değerlendirilmiştir.

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 değerlendirilmiştir.

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

1. seviyeden değerlendirilen finansal varlıkların dönem başı ve dönem sonu mutabakatı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2022	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal varlıklar	19.988.721	--	--

NOT 22–RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 23–NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	30 Haziran 2022
Bankadaki nakit	
- <i>Vadesiz mevduat</i>	1.011
	1.011
	30 Haziran 2022
Nakit ve nakit benzerleri	1.011
	1.011

NOT 24–TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Dipnot 2’de açıklanan muhasebe politikaları çerçevesinde toplam değerinde/net varlık değerinde artış/azalış, katılma payı ihraç tutarı ve katılma payı iade tutarının etkileri toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunda gösterilmiştir.

NOT 25–FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN FİYAT RAPORU

Nurol Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Kipago Konut 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

Nurol Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Kipago Konut 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 ilişkin 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 2022 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Nurol Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Kipago Konut 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 Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (11-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve Nurol Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Kurucu") bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

(Associate member of PRAXITY AISBL)

Mehmet Saat, YMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 29 Temmuz 2022

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ FON PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yatırımlar	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Değerleme Rapor Tarihi	Değerleme Raporunda Yer Alan Değer TL	Portföy Değeri	Grup %	Toplam (%)
A. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI	--	--	--	--	--	--	--
A.1.Gayrimenkuller	--	--	--	--	--	--	--
A.2.Gayrimenkul Dayalı Haklar	--	--	--	--	--	--	--
-Üst hakkı	--	--	--	--	--	--	--
-İntifa Hakkı	--	--	--	--	--	--	--
-Devre mülk Hakkı	--	--	--	--	--	--	--
A.3.Aktif Toplamının Devamlı Olarak En Az %75'i Gayrimenkul Yatırımlarından Oluşan Anonim Ortaklıklarının Payları	--	--	--	--	--	--	--
A.4.Gayrimenkul Sertifikaları	--	--	--	--	--	--	--
A.5.Gayrimenkul Yatırım Fonları Katılma Payları	--	--	--	--	--	--	--
A.6.Gayrimenkul Yatırım Fonları Sermaye Piyasası Araçları	--	--	--	--	--	--	--
A.7.Gayrimenkul Satışlarından Vadeli Alacaklar	--	--	--	--	--	--	--
A.8.Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan Kdv Alacakları	--	--	--	--	--	--	--
A.9.Diğer	--	--	--	--	--	--	--
GRUP TOPLAMI	--	--	--	--	--	--	--

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ FON PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Aracı	İhraççı	Nominal Değer	Birim alış fiyatı	Satın Alınış Tarihi	Toplam Değer/Net Varlık Değeri	Grup (%)	Toplam (%)
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI (DEVİR)	--	--	--	--	--	--	--
B.PAY	--	--	--	--	--	--	--
C.BORÇLANMA ARAÇLARI	--	--	--	--	--	--	--
C.1.ÖZEL SEKTÖR BORÇLANMA ARAÇLARI	--	--	--	--	--	--	--
Tahvil	--	--	--	--	--	--	--
Bono	--	--	--	--	--	--	--
C.2. KAMU SEKTÖRÜ BORÇLANMA ARAÇLARI	--	--	--	--	--	--	--
Devlet Tahvili	--	--	--	--	--	--	--
Hazine Bonosu	--	--	--	--	--	--	--
Ç.KİRA SERTİFİKALARI	--	--	--	--	--	--	--
D.TÜREV ARAÇLARI	--	--	--	--	--	--	--
E.YABANCI SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	--	--	--	--	--	--	--
F.VARANTLAR	--	--	--	--	--	--	--
G.DİĞER VARLIKLAR	--	17.614.219	--	--	19.988.721	100,00%	100,00%
G.1 YATIRIM FONU KATILIM HESAPLARI	--	17.614.219	--	--	19.988.721	100,00%	100,00%
NUROL PORTFÖY BİRİNCİ SERBEST FON(NJG)	Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.	17.614.219	1,134027	29.06.2022	19.988.721	100,00%	100,00%
FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ	--	17.614.219	--	--	19.988.721	100,00%	100,00%

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**KİPAGO KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU****30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ FON FİYAT RAPORU TABLOSU****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

	30 Haziran 2022 Sınırlı Denetimden Geçmiş		
	Tutarı (TL)	Grup %	Toplam %
A. Fon Portföy Değeri	19.988.721	100,00%	100,00%
1) Gayrimenkul Yat. Portföyü	--	--	--
a) Gayrimenkuller	--	--	--
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	--	--	--
c) GYF Katılma Payları	--	--	--
ç) GYO Sermaye Piyasası Araç.	--	--	--
d) Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan KDV Alacakları	--	--	--
e) Gayrimenkul Satışı Vadeli Alacaklar	--	--	--
2) Para ve Sermaye Piyasası Araçları	19.988.721	100,00%	100,00%
B. Hazır Değerler	1.011	100,00%	0,01%
a) Kasa	--	--	--
b) Bankalar	1.011	100,00%	0,01%
c) Diğer Hazır Değerler	--	--	--
C. Alacaklar	--	--	--
a) Takastan Alacaklar	--	--	--
b) Diğer Alacaklar	--	--	--
Ç) Diğer Varlıklar	--	--	--
D) Borçlar(-)	1.712	100,00%	0,01%
a) Takas'a Borçlar	--	--	--
b) Yönetim Ücreti	575	33,57%	0,00%
c) Ödenecek Vergi	--	--	--
ç) İhtiyatlar	--	--	--
d) Krediler	--	--	--
e) Diğer Borçlar	1.137	66,43%	0,01%
Toplam Değer	19.988.020	100,00%	100,00%
Dolaşımdaki Pay Sayısı	20.000.000		
FİYAT	0,999401		