

**FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ
ANONİM ŞİRKETİ
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM
FONU**

**1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

İçindekiler	Sayfa
Finansal Durum Tablosu	1
Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	2
Nakit Akış Tablosu	3
Toplam Değer / Net Varlık Değeri Tablosu	4
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	5- 24

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Foneria Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

Kurucu Yönetim Kurulu'na,

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Foneria Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 1 Ocak- 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, SPK düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları dahil) ("Etik Kurallar") ile SPK mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

4. Diğer Husus

Fon'un 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 26 Nisan 2024 tarihinde bu finansal tablolara olumlu görüş bildirmiştir.

5. Kurucu Yönetiminin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Kurucu yönetimi; finansal tabloların SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Fon'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Fon'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

6. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

- Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Kurucu yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını açacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Fon'un 1 Ocak- 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Fon'un bağlı olduğu şemsiye fon iç tüzüğüne finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Kurucu Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Exclusive Member of GGI Global Alliance AG



Ufuk Doğruer
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 26 Mart 2025

Foneria Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 OCAK- 31 ARALIK 2024 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

FİNANSAL DURUM TABLOSU

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 5 Eylül 2023 31 Aralık 2023
VARLIKLAR	Dipnot Referansları	1.256.916.617	600.298.364
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	109.210	21.960
Diğer Alacaklar	6	4.608.188	42.619
Finansal Yatırımlar	7	17.444.219	103.785
Yatırım amaçlı Gayrimenkuller	5	1.234.755.000	600.130.000
KAYNAKLAR		5.144.662	314.615
Diğer Borçlar	6	5.144.662	314.615
NET VARLIK DEĞERİ		1.251.771.955	599.983.749

Foneria Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 OCAK- 31 ARALIK 2024 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

KAR VEYA ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 5 Eylül 2023 31 Aralık 2023
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		574.751.254	123.898.016
Faiz Gelirleri		139.359	-
Temettü Gelirleri		-	-
Finansal Varlık ve Yükümlülöklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar / Zarar	10	2.240.195	16.269
Finansal Varlık ve Yükümlülöklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar / Zarar	10	531.040.358	123.881.747
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	10	41.331.341	-
ESAS FAALİYET GİDERLERİ		(17.963.047)	(10.115.128)
Yönetim Ücretleri (-)	11	(10.565.132)	(264.475)
Saklama Ücretleri (-)	11	(628.100)	(39.775)
Denetim Ücretleri (-)	11	(129.240)	(51.244)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri (-)	11	(409.443)	(43.151)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	11	(6.231.132)	(9.716.483)
Esas Faaliyet Karı / Zararı		556.788.206	113.782.888
Finansman Giderleri (-)	11		
NET DÖNEM KARI / ZARARI		556.788.206	113.782.888
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
NET DÖNEM KARI / ZARARI		556.788.206	113.782.888
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		556.788.206	113.782.888

Foneria Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 OCAK- 31 ARALIK 2024 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

NAKİT AKIŞ TABLOSU

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 5 Eylül 2023 31 Aralık 2023
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(94.912.750)	(486.178.901)
Dönem Karı (Zararı)		556.788.206	113.782.888
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		556.788.206	113.782.888
Dönem Net Kar (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(531.179.718)	(600.130.000)
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(139.359)	-
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler		(531.040.358)	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(120.660.598)	168.211
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(21.906.002)	(103.785)
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		4.830.046	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(103.584.642)	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(103.584.642)	(103.785)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			314.615
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		139.359	(486.178.901)
Alınan faiz		139.359	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		95.000.000	486.200.861
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri		95.000.000	486.200.861
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		87.250	21.960
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		87.250	21.960
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	21.960	-
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	109.210	21.960

Foneria Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 DÖNEMİNE AİT TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU

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

TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU

	Dipnot Referansı	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 5 Eylül 2023 31 Aralık 2023
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		599.983.749	-
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	8	556.788.206	113.782.888
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	8	95.000.000	486.200.861
Katılma Payı İade Tutarı (-)	8		-
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)		1.251.771.955	599.983.749

1. FON'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Fon'un Kuruluşu ve Amacı

Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu, Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon, Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu içtüzüğü ve Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu katılma paylarının ihracına ilişkin oluşturulacak İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 23/02/2023 tarih ve 11/233 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Fonun halka arz tarihi:05/09/2023

Fon'un Kurucu'su, Yönetici'si, Saklayıcı Kurum'u ve Adresi

Kurucu ve Yönetici: Foneria Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

Saklayıcı Kurum: Denizbank Anonim Şirketi

Saklayıcı Kurum Adresi: Büyükdere Caddesi No: 141 34394 Esentepe/İstanbul

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Kurucu ve Yönetici yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 26 Mart 2025 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

1. FON'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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 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 esnasında kurucu tarafından fonun yönetiminin bir portföy yöneticisine devredilmesi veya dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, Kurucu tarafından, bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Yöneticinin yönettiği her fonun çıkarını ayrı ayrı gözetmesi zorunludur. Yönetici, yönetimindeki fonlar veya diğer müşterileri arasında biri lehine diğeri aleyhine sonuç verecek işlemlerde bulunamaz. Fon portföyü ile ilgili alım satım kararlarında objektif bilgi ve belgelere ve sözleşme ile belirlenen yatırım ilkelerine uyulması zorunludur. Bu bilgi ve belgeler ile alım satım kararlarına mesnet teşkil eden araştırma ve raporların en az 5 yıl süreyle Yönetici nezdinde saklanması zorunludur. Fon portföyüne ilişkin yatırım kararını veren portföy yöneticisi alım satım kararlarını imzalı olarak kaydeder.

Fon'un yatırım stratejisi, değer artışı, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, iş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, fabrika, park, otopark, yurt, hastane, okul ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar satın almak, satmak, kiralamak, kiraya vermek ve/veya satın alım veya satım vaadinde bulunmaktır.

Fon yatırımcısının menfaatlerine uygun olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satın alınan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir.

Fon Yönetim Ücretleri

Fon portföyü Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fona, Foneria Portföy Yönetimi A.Ş'ye Yönetimi ve temsili için tahsis ettiği donanım, personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığı olarak aylık sabit Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla Fon Toplam değeri üzerinden yıllık %1,45+ BSMV yönetim ücreti tahakkuk ettirilir.

Fon Toplam Değeri	Fon Yönetim Ücreti Oranı (Yıllık)
0-750.000.00 TL'ye Kadar	%1,45 +BSMV
750.000.00-1.500.000.000 TL'ye Kadar	%1,20 +BSMV
1.500.000.000 TL ve üzeri değer	%0,90 +BSMV

Denetim Ücretleri

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

1. FON'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Fon'un tasfiye şekli

Fon süresizdir.

Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi

Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğunda, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla ihraç belgesinde belirtilen pay fiyatı açıklanma tarihlerinde, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

2.2. Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") Uygunluk Beyanı

İlişkitedeki finansal tablolar, SPK'nın 6 Aralık 2013 tarih ve 40/1328 sayılı toplantısında alınan ve 31 Aralık 2013 tarih ve 2013/43 sayılı haftalık bültende yayımlanan kararda belirlenen formatlara uygun şekilde hazırlanmıştır. Bu kapsamda finansal tablolar TMS'ye uygun olarak hazırlanmıştır.

2.3. Kullanılan Para Birimi

Fon'un finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Fon muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını TL olarak, Türk Ticaret Kanunu'na ("TTK") ve Vergi Usul Kanunu'na uygun olarak hazırlamaktadır.

2.4. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK, 17 Aralık 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulamasına son verilmiştir.

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde Türkiye'de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklamada bulunmuş olup söz konusu duyuruya göre, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini, ayrıca, kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşların TMS 29'daki hükümlerin uygulanmasına yönelik olarak öngörülenden farklı geçiş tarihleri belirleyebilmesine imkan tanımıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

Bu kapsamda SPK, 28 Aralık 2023 tarihli bülteninde kendi düzenleme ve denetimine tabi olanlar için 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümleri uygulanmak suretiyle enflasyon muhasebesi çerçevesinde gerekli düzeltmelerin yapılmaya başlanmasını duyurmuştur. Bununla birlikte, 7 Mart 2024 tarihli bültende enflasyon muhasebesi uygulamalarına açıklık getirmek üzere yapmış olduğu duyuru çerçevesinde yatırım fonlarının TMS/TFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamasına karar verildiği açıklanmıştır. Bu doğrultuda, Fon'un 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarında TMS 29 hükümlerine göre enflasyon düzeltmesi uygulanmamıştır.

2.5. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Fon'un 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.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar, Fon'un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.6. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Fon'un cari yıl içerisinde muhasebe politikalarında önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.7. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Fon'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır. Bu finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımları Not 2.10'da anlatılmıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 2024 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>
TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları</i>
TSRS 1	<i>Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler</i>
TSRS 2	<i>İklimle İlgili Açıklamalar</i>

2.8. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TFRS 16 (Değişiklikler) Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü

TFRS 16'daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15'teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır.

TFRS 16'da yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

a) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

TMS 1 (Değişiklikler) Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

TMS 1'deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır.

TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler, işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmaları ve açıklama gereklilikleri hakkında mevcut açıklama gerekliliklerine niteliksel ve niceliksel bilgi sağlamalarını isteyen yol işaretleri eklemektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir.

TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler

TSRS 1, bir işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili riskleri ve fırsatları hakkında, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarının işletmeye kaynak sağlama ile ilgili karar vermelerinde faydalı olacak bilgileri açıklamasını zorunlu kılmak amacıyla sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalara ilişkin genel gereklilikleri belirler. Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar

TSRS 2, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarına işletmeye kaynak sağlama ile ilgili kararlarında faydalı olacak iklim ile ilgili risk ve fırsatların tanımlanması, ölçülmesi ve açıklanması ile ilgili gereklilikleri ortaya koymaktadır. Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

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

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

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>
TMS 21 (Değişiklikler)	<i>Takas Edilebilirliğin Bulunmaması</i>

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2025 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

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

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

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

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

- Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Finansal araçlar

Finansal bir varlık veya borç ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılmayan finansal varlık veya finansal borçların ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal varlığın edinimi veya finansal borcun yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Finansal araçlar (Devamı)

Finansal varlık veya borçların normal yoldan alım ve satımları işlem tarihi esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Fon finansal varlık ve borçlarını TFRS 9 uyarınca aşağıdaki kategorilerde sınıflandırmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve borçlar

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 kar 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. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (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 "Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar"a dahil edilmiştir.

İlk muhasebeleştirme sırasında, işletme tarafından, gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarar yansıtılan olarak sınıflanan finansal varlıklar alım satım amaçlı olmayan özkaynağa dayalı kıymetler ve borçlanma araçlarını içermektedir. Söz konusu finansal varlıklar, Fon'un izahnamesinde 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 kar veya zarara yansıtılan olarak sınıflanan varlıklardır (Yönetim kuruluna ve icra kurulu başkanın 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 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. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2) Borsada işlem görmeyen finansal varlık ve yükümlükler 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.

Yabancı para çevrimi

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

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 tutuluş amaçlarına göre "Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan" portföylerde sınıflandırılmakta ve ait olduğu portföyün esaslarına göre değerlemeye tabi tutulmaktadır.

Repo sözleşmesi karşılığı elde edilen fonlar pasifte "Repo borçları" hesabında muhasebeleştirilmekte ve ilgili repo anlaşmaları ile belirlenen satım ve geri alım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için etkin 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

Verilen Teminatlar

Fon tarafından nakit ve nakit benzeri olarak verilen teminatlar finansal durum tablosunda ayrı olarak gösterilmekte ve nakit ve nakit benzerlerine dahil edilmemektedir. Nakit ve nakit benzerleri dışında verilen teminatlar 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Menkul kıymet satış kar/zararı (Devamı)

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.

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 olduğu tarihte finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Yönetim ücreti

Yönetim ücreti Fon toplam değeri üzerinden yıllık %1,45+ BSMV'dir.

Fon Toplam Değeri	Fon Yönetim Ücreti Oranı (Yıllık)
0-750.000.00 TL'ye Kadar	%1,45 +BSMV
750.000.00-1.500.000.000 TL'ye Kadar	%1,20 +BSMV
1.500.000.000 TL ve üzeri değer	%0,90 +BSMV

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları

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 hazırlanacak değerlendirme raporları ile tespit ettirilir. Şu kadar ki, bir hesap dönemi içinden bir kereden fazla fiyat açıklanması halinde, yılsonunda hazırlanacak 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 satıma 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/TFRS 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.

2.10. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlıkların ve yükümlülüklerin açıklanmasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar, Fon yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar varsayımlardan farklılık gösterebilir.

Foneria Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
1 OCAK- 31 ARALIK 2024 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bankalar	109.210	21.960
TOPLAM	109.210	21.960

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Yoktur.

5. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

a) Gayrimenkul Yatırımları

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
	Gerçeğe uygun	Gerçeğe uygun
	Değer	Değer
Dönem Başı	600.130.000	-
Alımlar ve Değerleme	634.625.000	600.130.000
Satışlar	-	-
Dönem Sonu	1.234.755.000	600.130.000

b) Gayrimenkul Yatırımları Değerleme

	Alış Maliyeti	31 Aralık 2024
		Gerçeğe Uygun
		Değer
Gayrimenkuller	581.250.000	1.234.755.000
Toplam	581.250.000	1.234.755.000

6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer Alacaklar	4.608.188	42.619
Toplam	4.608.188	42.619

b) Diğer Borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Fon yönetim Borçları	1.157.565	264.161
Saklama Borçları	64.928	-
Komisyon ve işlem Borçları	3.157.190	29.999
Vergi Borçları	759.510	19.047
Diğer borçlar	5	1.408
Denetim Ücretleri	5.464	-
Toplam	5.144.662	314.615

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Gerçeğe Uygun Değer Farkları kar/zarar Yansıtılan Finansal Varlıklar

Yatırım Fonları	31 Aralık 2024		
	Nominal	Birim Fiyat	Tutar
FD1	918.239	1,17	1.074.645
GO6	6.037.813	2,08	12.529.132
GO1	201.350	2,34	470.344
GO2	1.320.137	2,55	3.370.097
Toplam			17.444.219

8. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİNDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Fon Toplam Değeri	1.251.771.955	599.983.749
Dolaşımdaki Pay Sayısı	3.551.146.568	3.073.634.856
Birim Pay Değeri	0,352498	0,19520

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
	Adet	Adet
Dönem Başı Dolaşımdaki Belge Sayısı	3.073.634.856	-
Dönem İçinde Satılan Belge Sayısı	477.511.712	3.073.634.856
Dönem İçinde Geri Alınan Belge Sayısı	-	-
Dönem Sonu Dolaşımdaki Belge Sayısı	3.551.146.568	3.073.634.856

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

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle Fon'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal varlıkların Finansal durum Tablosundaki 1.251.771.955 TL tutarındaki değerleri Fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır.

10. ESAS FAALİYET GELİRLERİ

Fon'un dönem sonları itibarıyla esas faaliyet gelirlerine ilişkin ayrıntı aşağıda açıklanmıştır. Esas faaliyet gelirleri Fon'un hasılatını oluşturmaktadır.

	1 Ocak 2024	5 Eylül 2023
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Fin. Var. Yüküm. İliş. Gerçekleşmiş Kar/Zarar	2.240.195	16.269
- Faiz ve Kar Payı Gelirleri	139.359	8.285
- Diğer Gelirler		3
- Gerçekleşen Değer Artışları	2.192.967	7.675
- Menkul Kıymet Satış Karı	337.837	871
- Menkul Kıymet Satış Zararı (-)	(11.818)	-
- Gerçekleşen Değer Azalışları	(278.791)	(565)
Fin. Var. Yüküm. İliş. Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	531.040.358	123.881.747
- Menkul Kıymet Değer Artış/Azalışları	531.040.358	123.881.747
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	41.331.341	-
Esas Faaliyet Gelirleri	574.751.254	123.898.016

11. ESAS FAALİYET GİDERLERİ

	1 Ocak 2024	5 Eylül 2023
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yönetim Ücretleri	(10.565.132)	(264.475)
Saklama Ücretleri	(628.100)	(39.775)
Denetim Ücretleri	(129.240)	(51.243)
Kurul Ücretleri	(163.119)	-
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	(225.134)	-
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	(21.190)	(43.151)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(6.231.132)	(9.716.483)
Toplam	(17.963.047)	(10.115.128)

12. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN DÜZEYİ VE NİTELİĞİ

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 değeri maksimize etmektir. Fon menkul kıymetlerini gerçeğe uygun fiyatlar ile değerleyerek maruz kalınan piyasa riskini faiz ve hisse senedi pozisyon riski ayırımında günlük olarak takip etmektedir. Fon Kurulu'nca, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler ve limitler belirlenmekte; portföy yöneticileri tarafından bu çerçevede yönetilmektedir. Ekonomik tablonun ve piyasaların durumuna göre bu limit ve politikalar değişim göstermekte, belirsizliğin hâkim olduğu dönemlerde riskin asgari düzeye indirilmesine çalışılmaktadır.

Yoğunlaşma Riski

Belli bir varlığa ve/veya vadeye yoğun yatırım yapılması sonucu Fon'un bu varlığın ve vadenin içerdiği risklere maruz kalmasıdır. Fon'a alınacak menkul kıymetlerin Fon portföyüne oranı mevzuata, iç tüzük ve izahnamede belirtilen sınırlamalara uygundur.

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 31 Aralık 2024 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.

Likidite Riski

Fon portföyünde bulunan finansal varlıkların istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülememesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığıdır. Likidite riski, nakit olarak ya da diğer bir finansal varlığın teslimi suretiyle ödenen finansal borçlarla ilgili yükümlülüklerin yerine getirilmesinde zorlanma riskidir.

31 Aralık 2024

Sözleşme Uyarınca Vadeler

Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı	3 aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıldan Uzun
Diğer Borçlar	5.144.662	5.144.662	5.144.662	-	-	-
Toplam Yükümlülük	5.144.662	5.144.662	5.144.662	-	-	-

31 Aralık 2023

Sözleşme Uyarınca Vadeler

Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı	3 aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıldan Uzun
Diğer Borçlar	314.615	314.615	314.615	-	-	-
Toplam Yükümlülük	314.615	314.615	314.615	-	-	-

12. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN DÜZEYİ VE NİTELİĞİ (Devamı)

Kredi Riski

Kredi Riski, finansal aracın taraflarından birinin yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle diğer tarafta finansal bir kayıp/zarar meydana gelmesi riskidir.

	Alacaklar			
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf
CARİ DÖNEM (31 Aralık 2024)				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	4.608.188
-Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	4.608.188

	Alacaklar			
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf
ÖNCEKİ DÖNEM (31 Aralık 2023)				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	42.619
-Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	42.619

13. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

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

Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılan finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan giderlerin 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 direk ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

13. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Cari Dönem 31 Aralık 2024	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Krediler ve Alacaklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar ve zarara yansıtılan finansal varlıklar ve yükümlülükler	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	109.210	-	-	109.210	3
Finansal yatırımlar	-	-	17.444.219	17.444.219	7
Diğer alacaklar	-	4.608.188	-	4.608.188	6
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	1.234.755.000	1.234.755.000	
Finansal yükümlülükler					
Diğer borçlar		(5.144.662)		(5.144.662)	6

Önceki Dönem 31 Aralık 2023	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Krediler ve Alacaklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar ve zarara yansıtılan finansal varlıklar ve yükümlülükler	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	21.960	-	-	21.960	3
Finansal yatırımlar			103.785	103.785	7
Diğer alacaklar	-	42.619	-	42.619	6
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	600.130.000	600.130.000	
Finansal yükümlülükler					
Diğer borçlar		(314.615)		(314.615)	6

14. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve açıklanmayı gerektiren herhangi bir husus yoktur.

15. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bağımsız denetim ücreti	46.662	27.000
Diğer hizmetlere ilişkin ücretler	-	-
<i>Diğer güvence hizmetlerine ilişkin ücret</i>	-	-
<i>Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücret</i>	-	-
<i>Bağımsız Denetim Dışı Diğer Hizmetlere İlişkin Ücretler</i>	-	-
Toplam	46.662	27.000