

FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 OCAK – 31 ARALIK 2024 DÖNEMİNE AİT
PAY FİYATININ HESAPLANMASINA
DAYANAK TEŞKİL EDEN
PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU
İÇEREN FİYAT RAPORLARININ
MEVZUATA UYGUN OLARAK
HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR

Foneria Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

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

Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve Foneria Portföy Yönetimi A.Ş.'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka bir maksatla kullanılması mümkün değildir.

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



Ufuk Doğruer
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 26 Mart 2025

GF1-FONERİA PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YAT. FONU 31 Aralık 2024 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

FON TOPLAM DEĞER TABLOSU

	<u>TUTAR (TL)</u>	<u>GRUP %</u>	<u>FTD %</u>	<u>FON TOPLAM DEĞERİ</u>	<u>1.251.771.954,93</u>
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	1.252.308.429,15		100,04	Toplam Pay Sayısı	10.000.000.000,000
1) Gayrimenkul Yatırımları	1.234.755.000,00		98,64	Dolaşımdaki Pay	3.551.146.568,000
a) Gayrimenkuller	1.234.755.000,00	100,00	98,64	Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	6.448.853.432,000
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	0,00	0,00	0,00		
i) Satış Vaadi	0,00			Dolaşımdaki Pay Oranı	% 35,51
ii) Net KDV Alacağı	0,00			BİRİM PAY DEĞERİ	0,352498
c) GYF Katılma Payları	0,00	0,00	0,00	Günlük Vergi	
ç) GYO Sermaye Piyasası	0,00	0,00	0,00	Günlük Yönetim Ücreti	104.433,87
d) Diğer	0,00	0,00	0,00	Bir Gün Önceki Fiyat	0,352619
2) Para ve Sermaye Piyasası	17.553.429,15		1,40	Bir Gün Önceki Vergi	0,00
B. HAZIR DEĞERLER	0,00		0,00	Getiri (%)	-0,034310
a) Kasa	0,00	#NUM!	0,00		
b) Bankalar	0,00	#NUM!	0,00		
c) Diğer Hazır Değerler	0,00	#NUM!	0,00		
C. ALACAKLAR	4.608.188,04		0,37		
a) Takastan Alacaklar Toplamı	0,00	0,00	0,00		
i) T1 Alacakları	0,00		0,00		
ii) T2 Alacakları	0,00		0,00		
iii) İleri Valörlü Takas Alacakları	0,00		0,00		
b) Diğer Alacaklar	4.608.188,04		0,37		
i) Diğer Alacaklar	4.608.188,04		0,37		
ii) Vergi Alacakları	0,00		0,00		
iii) Mevduat Alacakları	0,00		0,00		
iv) Temettu	0,00		0,00		
Ç. DİĞER VARLIKLAR					
D. BORÇLAR	-5.144.662,26		-0,41		
a) Takasa Borçlar	0,00	0,00	0,00		
i) T1 Borçları	0,00				
ii) T2 Borçları	0,00				
iii) İleri Valörlü Takas Borçları	0,00				
iv) İhbarlı FonPay Takas	0,00				
b) Yönetim Ücreti	-1.157.564,74	22,50	-0,09		
c) Ödenecek Vergi	0,00	0,00	0,00		
ç) İhtiyatlar	0,00	0,00	0,00		
d) Diğer Borçlar	-3.924.508,92	77,50	-0,31		
i) Diğer Borçlar	-3.919.044,99		-0,31		
ii) Denetim Reeskontu	-5.463,93		0,00		
e) Kayda Alma Ücreti	-62.588,60	1,22	-0,01	USD TCMB ALIS KURU	35,2803
f) Krediler	0,00	0,00	0,00	EUR TCMB ALIS KURU	36,7362

GF1-FONERİA PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YAT. FONU 31 Aralık 2024 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

YATIRIMLAR	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFOY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI								
A.1.GAYRİMENKULLER								
DENİZLİ HACİEYÜPLÜ-128 ADA 10 PARSEL	25.07.2024	75.000.000,00	25.12.2024	184.210.000,00	184.210.000,00	14,92	14,71	14,72
DENİZLİ HONAZ GÜRLEK - 189 ADA 94 PARSEL	20.12.2023	2.500.000,00	25.12.2024	5.250.000,00	5.250.000,00	0,43	0,42	0,42
DENİZLİ HONAZ GÜRLEK - 189 ADA 96 PARSEL	20.12.2023	1.000.000,00	25.12.2024	2.400.000,00	2.400.000,00	0,19	0,19	0,19
DENİZLİ HONAZ HÜRRİYET - 437 ADA 1 PARSEL	20.12.2023	8.000.000,00	25.12.2024	21.000.000,00	21.000.000,00	1,70	1,68	1,68
DENİZLİ KINIKLI 2420 ADA 1 PARSEL İŞYERİ	24.07.2024	15.000.000,00	25.12.2024	33.055.000,00	33.055.000,00	2,68	2,64	2,64
DENİZLİ KINIKLI 2420 ADA 1 PARSEL OTEL	24.07.2024	15.000.000,00	25.12.2024	56.250.000,00	56.250.000,00	4,56	4,49	4,49
DENİZLİ MERKEZEFENDİ BEREKETLER - 508 ADA 5 PARSEL	20.12.2023	38.000.000,00	25.12.2024	57.000.000,00	57.000.000,00	4,62	4,55	4,55
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HACİEYÜPLÜ - 128 ADA 8 PARSEL	20.12.2023	120.000.000,00	25.12.2024	230.160.000,00	230.160.000,00	18,64	18,37	18,39
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HACİEYÜPLÜ - 302 ADA 1 PARSEL	20.12.2023	17.700.000,00	25.12.2024	35.000.000,00	35.000.000,00	2,83	2,80	2,80
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 176 ADA 19 PARSEL	20.12.2023	12.000.000,00	25.12.2024	25.000.000,00	25.000.000,00	2,02	2,00	2,00
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 279 ADA 1 PARSEL	20.12.2023	4.000.000,00	25.12.2024	7.775.000,00	7.775.000,00	0,63	0,62	0,62
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 279 ADA 2 PARSEL	20.12.2023	3.000.000,00	25.12.2024	5.775.000,00	5.775.000,00	0,47	0,46	0,46
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 279 ADA 3 PARSEL	20.12.2023	3.000.000,00	25.12.2024	5.915.000,00	5.915.000,00	0,48	0,47	0,47
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 279 ADA 5 PARSEL	20.12.2023	3.250.000,00	25.12.2024	6.190.000,00	6.190.000,00	0,50	0,49	0,49
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 279 ADA 6 PARSEL	20.12.2023	3.300.000,00	25.12.2024	6.315.000,00	6.315.000,00	0,51	0,50	0,50
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 279 ADA 7 PARSEL	20.12.2023	4.500.000,00	25.12.2024	8.375.000,00	8.375.000,00	0,68	0,67	0,67

DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 280 ADA 5 PARSEL	20.12.2023	2.500.000,00	25.12.2024	5.050.000,00	5.050.000,00	0,41	0,40	0,40
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 281 ADA 6 PARSEL	20.12.2023	3.900.000,00	25.12.2024	6.500.000,00	6.500.000,00	0,53	0,52	0,52
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 281 ADA 7 PARSEL	20.12.2023	4.000.000,00	25.12.2024	6.500.000,00	6.500.000,00	0,53	0,52	0,52
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 282 ADA 1 PARSEL	20.12.2023	16.500.000,00	25.12.2024	27.500.000,00	27.500.000,00	2,23	2,20	2,20
DENİZLİ MERKEZEFENDİ KADILAR - 163 ADA 2 PARSEL	20.12.2023	3.500.000,00	25.12.2024	6.225.000,00	6.225.000,00	0,50	0,50	0,50
DENİZLİ MERKEZEFENDİ KADILAR - 163 ADA 6 PARSEL	20.12.2023	4.000.000,00	25.12.2024	5.950.000,00	5.950.000,00	0,48	0,47	0,48
DENİZLİ MERKEZEFENDİ SARUHAN - 119 ADA 2 PARSEL	20.12.2023	29.000.000,00	25.12.2024	49.825.000,00	49.825.000,00	4,04	3,98	3,98
DENİZLİ MERKEZEFENDİ SARUHAN - 270 ADA 2 PARSEL	20.12.2023	40.000.000,00	25.12.2024	74.175.000,00	74.175.000,00	6,01	5,92	5,93
DENİZLİ MERKEZEFENDİ ŞEMİKLER - 0 ADA 1928 PARSEL	20.12.2023	8.000.000,00	25.12.2024	19.250.000,00	19.250.000,00	1,56	1,54	1,54
DENİZLİ MERKEZEFENDİ ŞEMİKLER - 0 ADA 485 PARSEL	20.12.2023	16.000.000,00	25.12.2024	45.000.000,00	45.000.000,00	3,64	3,59	3,59
DENİZLİ MERKEZEFENDİ ŞİRİNKÖY - 5551 ADA 3 PARSEL	20.12.2023	18.000.000,00	25.12.2024	30.750.000,00	30.750.000,00	2,49	2,46	2,46
DENİZLİ MERKEZEFENDİ ÜZERKLI - 0 ADA 211 PARSEL	20.12.2023	2.100.000,00	25.12.2024	5.850.000,00	5.850.000,00	0,47	0,47	0,47
DENİZLİ PAMUKKALE KINIKLİ - 2420 ADA 2 PARSEL	20.12.2023	44.000.000,00	25.12.2024	124.500.000,00	124.500.000,00	10,08	9,94	9,95
DENİZLİ PAMUKKALE KINIKLİ - 5426 ADA 1 PARSEL	20.12.2023	18.500.000,00	25.12.2024	32.760.000,00	32.760.000,00	2,65	2,62	2,62
DENİZLİ PAMUKKALE ZEYTİNKÖY - 3703 ADA 1 PARSEL	20.12.2023	46.000.000,00	25.12.2024	105.250.000,00	105.250.000,00	8,52	8,40	8,41
GRUP TOPLAMI		581.250.000,00			1.234.755.000,00	100,00	98,59	98,66
A.3.AKTİF %75 GM YOGUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK								
		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GRUP TOPLAMI		0,00			0,00	0,00	0,00	0,00
GRUP TOPLAMI		581.250.000,00			1.234.755.000,00	100,00	98,59	98,66

YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALIŞ FİYATI	SATIN ALIŞ TARİHİ	İÇ İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT TUTARI	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)	
MEVDUAT																			
DENİZBANK A.Ş.	TL		02/01/25		36,00		108.971,91		31/12/24				109.186,57	40,000000	109.210,42	100,00	0,01	0,01	
GRUP TOPLAMI							108.971,91								109.210,42	100,00	0,01	0,01	
GRUP TOPLAMI DEĞER							108.971,91								109.210,42	100,00	0,01	0,01	
Y.Fonu Türk																			
FD1-FONERİA PORTFÖY BİRİNCİ DEĞİŞKEN FON	TL	FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.					918.239,00	1,089040	16/08/24					1,170333	1.074.645,40	6,16	0,09	0,09	
GO6-GRİ PORTFÖY PARA PİYASASI (TL) YATIRIM FONU	TL	FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.					6.037.813,00	1,926108	27/12/24					2,075111	12.529.132,17	71,82	1,00	1,00	
GO1 -GRİ PORTFÖY BİRİNCİ FON SEPETİ FONU	TL	FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.					201.350,00	1,986581	16/08/24					2,335952	470.343,94	2,70	0,04	0,04	
GO2-FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FON SEPETİ ŞEMSIYE FONU	TL	FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.					1.320.137,00	2,272488	18/10/24					2,552839	3.370.097,22	19,32	0,27	0,27	
GRUP TOPLAMI FON PORTFÖY DEĞERİ							8.477.539,00								17.444.218,73	100,00	1,40	1,40	
															1.252.308.429,15		100,00		