

**ORAGON GAYRİMENKUL
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU (“FON”)’NUN
1 OCAK – 30 HAZİRAN 2022
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

Ara Dönem Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu Yönetim Kurulu'na;

Giriş

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon") 'nın 30 Haziran 2022 tarihli ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal tablosunun Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (11-14.2) (Tebliğ) çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ('SPK') belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara dönem Finansal Raporlama Standardı" hükümlerini içeren; 'SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 Ara Dönem Finansal Bilgilerin, işletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetime uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta 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 tabloların, Fonun 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

RSM Turkey Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.
Member of RSM International

Eray Yanbol, SMMM
Sorumlu Denetçi

29 Temmuz 2022
İstanbul, Türkiye

İçindekiler	Sayfa
Finansal Durum Tablosu	1
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	2
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu	3
Nakit Akış Tablosu	4
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar	5-23

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon") 'nun
30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		<i>Sınırlı denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	Dipnot	30.06.2022	31.12.2021
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	23.675	23.699
Toplam Varlıklar (A)		23.675	23.699
Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	9	3.118	2.579
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		3.118	2.579
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		20.557	21.120

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon") 'nun
1 Ocak – 30 Haziran 2022 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

		<i>Sınırlı denetimden geçmiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmiş</i>
		01.01.-	30.03.-
	Dipnot	30.06.2022	30.06.2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Kar Payı Geliri	13	--	--
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	13	--	--
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	13	--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		--	--
Esas Faaliyet Gelirleri		--	--
Yönetim Ücretleri	4,15	(197)	(74)
Saklama Ücretleri	11	--	--
Denetim Ücretleri	11	--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	11	(366)	(1.277)
Esas Faaliyet Giderleri		(563)	(1.351)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		(563)	(1.351)
Finansman Giderleri		--	--
Net Dönem Karı/Zararı (A)		(563)	(1.351)
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)		(563)	(1.351)

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon") 'nun
1 Ocak – 30 Haziran 2022 hesap dönemine ait toplam değer / net varlık değeri değişim tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		<i>Sınırlı denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	Dipnot	30.06.2022	31.12.2021
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		21.120	--
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış		(563)	(3.590)
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)		--	24.710
Katılma Payı İade Tutarı (-)		--	--
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	12	20.557	21.120

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon") 'nun
1 Ocak – 30 Haziran 2022 hesap dönemine ait nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		<i>Sınırlı denetimden geçmiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmiş</i>
		01.01.-	30.03.-
	Dipnot	30.06.2022	30.06.2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(24)	(979)
Net Dönem Karı/Zararı		(563)	(1.351)
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		--	--
Kar Payı Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		--	--
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler		--	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		539	372
Alacaklardaki artış/azalışlar ilgili düzeltmeler		--	--
Borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	9	539	372
Diğer varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		--	--
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(24)	(979)
Alınan Kar Payı		--	--
Diğer nakit girişleri/çıkışları		--	--
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		--	24.711
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit		--	24.711
Katılma payı iadeleri için ödenen nakit		--	--
Faiz ödemeleri		--	--
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		(24)	23.732
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--	--
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		(24)	23.732
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5	23.699	--
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	5	23.675	23.732

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon") 'nun
30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. Fon hakkında genel bilgiler

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Fon, Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52 ve 54'nci maddelerine dayanılarak Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu içtüzüğü ve Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu katılma paylarının ihracına ilişkin oluşturulacak İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 26 Aralık 2019 tarihli kararı ile onaylanmıştır.

Fon süresi ve kaçınıcı yılında kurulduğu: Kuruluş tarihi 26 Aralık 2019 olan fon süresizdir. Fon'un halka arz tarihi 30 Mart 2021'dir.

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

Kurucu:

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
Gürsel Mahallesi, İmrahor Caddesi, Premier Kampüs Ofis Sit. A Blok Apt. No:29 A/202 Kağıthane İstanbul

Yönetici:

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
Gürsel Mahallesi, İmrahor Caddesi, Premier Kampüs Ofis Sit. A Blok Apt. No:29 A/202 Kağıthane İstanbul

Saklayıcı Kurum:

İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Reşitpaşa Mh. Borsa İstanbul Cd. No:4 Sarıyer 34467 İstanbul'dur.

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 Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. 'nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, yönetici Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak bu içtüzük ve tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

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

Fon yönetim ücretleri

Fon portföyü Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon, Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'ye yönetimi ve temsili için tahsis ettiği donanım, personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığı olarak aylık olarak aktif toplamın %0,145'idir (Yıllık olarak %1,74). Yönetim ücreti, A, B ve C pay gruplarına uygulanan yönetim ücreti oranında farklılık bulunmamaktadır.

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
(“Fon”) ’nun 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

1. Fon hakkında genel bilgiler (devamı)

Denetim ücretleri

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

Fonun süresi

Süresizdir.

Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi

-Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir.

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

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

Gayrimenkul sermayesi yatırımlarına ilişkin yatırım sınırlamaları

Fon toplam değerinin en az %80'inin III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul Yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

SPK, 28 Şubat 1990 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan, XI/6 numaralı tebliği ve bu tebliğe değişiklik getiren 19 Aralık 1996 ve 27 Ocak 1998 tarihli tebliğler ile Menkul Kıymetler Yatırım Fonları tarafından 1 Ocak 1990 tarihinden başlayarak düzenlenecek mali tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kuralları belirlemiştir. 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği” (II-14.2) (Tebliğ) ile 31 Aralık 2013 tarihinde yürürlüğe girmek üzere yatırım fonlarının finansal tablolarının hazırlanmasında Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarının (TMS) esas alınması hüküm altına alınmış ve finansal rapor tanımı yapılarak, bu kapsama finansal tablolar, sorumluluk beyanları ve portföy raporları alınmıştır. Fiyat raporları ve portföy dağılım raporlarından oluşan portföy raporları, fon portföylerinde yer alan varlıkların değerlendirilmesine ve değerlemeler sonucunda hesaplanan fon portföy ve toplam değerlerine ilişkin bilgileri içeren raporlar olarak düzenlenmiştir. Ayrıca SPK sözkonusu finansal tablolara ilişkin olarak tablo ve dipnot formatlarını yayımlamıştır.

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
(“Fon”) ’nun 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Uygunluk beyanı

Fon, finansal tablolarını Kamu Gözetim Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği” (II-14.2) yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği’ne uygun olarak hazırlamaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esası baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Muhasebe politikalarında değişiklikler ve hatalar

Yeni bir TMS/TFRS’nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS/TFRS’nin 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.

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020’de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3’ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018’de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3’e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirir. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
(“Fon”) ’nun 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

i) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar(devamı)

TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37’de yapılan bu değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan “dezavantajlı” mı yoksa “zarar eden” mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve ‘direkt ilgili maliyetlerin’ dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020’de “TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- *TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak:* Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- *TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler:* Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler:* Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22’deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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

KGK, 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.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
(“Fon”) ’nun 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar(devamı)

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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 düzeltmesinde 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.

Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021’de KGK, TMS 8’de “muhasebe tahminleri” için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayımlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, 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. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
(“Fon”) ’nun 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar(devamı)

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. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. 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.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. 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. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak – 30 Haziran 2022 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
(“Fon”) ’nun 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Finansal araçlar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

Bu kategoride alım-satım amaçlı finansal varlıklar yer almaktadır.

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

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

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

Diğer finansal borçlar

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

1) Değerleme gününde aktif bir piyasada işlem gören menkul kıymetler çıkış fiyatını yansıttığı için bekleyen kapanış seansı fiyatları veya kapanış seansında fiyatı oluşmayanlar için bir önceki seansın ağırlıklı ortalama fiyatı ve diğer çıkış fiyatları ile,

2) Borsada işlem görmeyen finansal varlık ve yükümlülükler ile türev finansal araçlar indirgenmiş nakit akım yöntemi, özdeş veya karşılaştırılabilir araçlara ilişkin piyasa işlemleri sonucu oluşan fiyatlar, opsiyon fiyatlama modelleri ve piyasa katılımcıları tarafından çoğunlukla kullanılan ve gözlemlenebilir girdileri azami kullanan diğer yöntemler

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
(“Fon”) ’nun 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 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 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. İtfâ 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.

Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

Tekrar geri alımlarını öngören anlaşmalar çerçevesinde satılmış olan menkul kıymetler (“Repo”), finansal durum tablosunda “Teminata verilen finansal varlıklar” altında fon portföyünde tutulmuş amaçlarına göre “Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan” portföylerde sınıflandırılmakta ve ait olduğu portföyün esaslarına göre değerlendirilmeye 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.

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
(“Fon”) ’nun 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Verilen teminatlar

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

Gelir/giderin tanınması

Menkul kıymet satış kar/zararı

Fon portföyünde bulunan menkul kıymetlerin, alım ve satımı, Fon paylarının alım ve satımı, Fon’un gelir ve giderleri ile Fon’un diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla (işlem tarihi) muhasebeleştirilir. Fon’dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden ilgili varlık hesabına alacak kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; ilgili varlık hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark olduğu takdirde bu fark “Menkul kıymet satış karları” hesabına veya “Menkul kıymet satış zararları” hesabına kaydolunur.

Satılan menkul kıymete ilişkin “Fon payları değer artış/azalış” hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak “Gerçekleşen değer artışları/azalışları” hesaplarına aktarılır. Bu hesaplar ilgili dönemdeki diğer kapsamlı gelir tablosunda netleştirilerek “Finansal Varlık ve Yükümlülükler İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar” hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak “Aracılık komisyonu gideri” hesabında izlenir.

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

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

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

Faiz gelir ve gideri

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

Temettü geliri

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

Yönetim ücreti

Yönetim ücreti tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Bu fon için yönetim ücreti, yıllık %2’dir.

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
(“Fon”) ’nun 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Vergi

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

Katılma payları

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

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

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

- (a) Portföydeki payları borsada işlem görmeyen girişim şirketlerindeki paylar, girişim şirketi niteliğindeki halka açık anonim ortaklıkların imtiyazlı payları ile kolektif Yatırım amacıyla yurtdışında kurulan kuruluşlardaki ve yurt içinde kurulu özel amaçlı şirketlerdeki payların değeri Kurulca uygun görülen kuruluşlara hazırlanacak değerleme raporları ile tespit ettirilir.Şu kadar ki, bir hesap dönemi içinden bir kereden fazla fiyat açıklanması halinde, yılsonunda hazırlanacak değerleme raporu tarihine kadar fon kurucusu tarafından belirlenecek periyotlarda söz konusu değerlerin değerleme raporlarını hazırlayan kuruluşlar tarafından gözden geçirilerek fiyat raporunda kullanılması yeterlidir.
- (b) Girişim sermayesi niteliğindeki halka açık anonim ortaklıklarının borsada işlem görmeyen payları değerleme 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 satım 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 ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
(“Fon”) ’nun 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanırlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Fon yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

3. Bölümlere göre raporlama

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

4. İlişkili taraf açıklamaları

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde ilişkili taraflarla olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili tarafa borçlar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.	3.118	289
Namık Kemal Martı	--	290
Toplam	3118	579

30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren dönemlerde ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

Niteliklerine göre giderler	01.01-30.06.2022	30.03-30.06.2021
Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.		
- Yönetim ücretleri (Dipnot 11)	197	289
- Diğer	15	--
Toplam	212	289

5. Nakit ve nakit benzerleri

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Nakit ve nakit benzerleri	30.06.2022	31.12.2021
Bankalardaki mevduatlar	23.675	23.699
-Vadesiz mevduatlar (*)	23.675	23.699
Toplam	23.675	23.699

(*) 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla bankalar hesabında sınıflanan 23.675 TL (31.12.2021: 23.699 TL) Takasbank A.Ş.’de vadesiz hesapta bulunmaktadır.

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
(“Fon”) ’nun 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

6. Finansal varlıklar

Fon’un 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle finansal varlıkları bulunmamaktadır.

7. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Fon’un 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır.

8. Diğer varlıklar

Fon’un 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle diğer varlıkları bulunmamaktadır.

9. Diğer borçlar

30 Haziran 2022 tarihi itibariyle Diğer Borçların tamamı (31 Aralık 2021: 579 TL tutarındaki kısmı) ilişkili taraflara borçlardan oluşmakta olup, diğer borçların niteliğine göre sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

Diğer borçlar	30.06.2022	31.12.2021
Danışmanlık borcu	2.000	2.000
Yönetim ücreti (Dipnot 4)	197	289
Diğer	921	290
Toplam	3.118	2.579

10. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

Fon’un 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle karşılıkları, koşullu varlıkları ve borçları bulunmamaktadır.

11. Niteliklerine göre giderler

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

	30.06.2022	30.06.2021
Yönetim ücretleri	197	74
Esas faaliyetlerden diğer giderler (*)	366	1.277
Toplam	563	1.351

(*) Beyanname damga vergileri, diğer harç giderleri ve noter giderlerinden oluşmaktadır.

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
(“Fon”) ’nun 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

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

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

	30.06.2022	31.12.2021
Fon toplam değeri (TL)	20.557	21.120
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	25.000	25.000
Birim pay değeri (TL)	0,8223	0,8448

	30.06.2022	31.12.2021
	Adet	Adet
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	25.000	--
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	--	--
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	--	--
Toplam	25.000	0

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

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle fon’un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal varlıkların finansal durum tablosundaki 20.557 TL (31.12.2021: 21.120 TL) tutarındaki değerleri Fon’un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır.

14. Hasılat

Fon’un 30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla esas faaliyet gelirleri bulunmamaktadır.

15. Yönetim ücretleri

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla yönetim ücreti gideri 198 TL’dir (31 Aralık 2021: 289 TL).

16. Finansman giderleri

Fon’un 30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır.

17. Diğer kapsamlı gelir tablosu unsurlarının sunumu

Fon’un 30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla diğer kapsamlı gelirleri bulunmamaktadır.

18. Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

SPK, 17 Mart 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 fonlar için, 13 Aralık 2012 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Fon’un yılsonu finansal tabloları bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
(“Fon”) ’nun 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

19. Türev araçlar

Fon’un 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır.

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Finansal risk faktörleri

Fon faaliyeti gereği piyasa riskine (faiz oranı riski ve hisse senedi fiyat riski), kredi riskine ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Fon’un risk yönetim amacı Fon’un Yatırım stratejileri kapsamında katılım paylarının değerini maksimize etmektir. Fon menkul kıymetlerini gerçeğe uygun fiyatlar ile değerleyerek maruz kalınan piyasa riskini faiz ve hisse senedi pozisyon riski ayırımında günlük olarak takip etmektedir. Fon Kurulu’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

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

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon’un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. Fon’un faize duyarlılığı finansal araçların faiz değişimine bağlı olarak finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde olacak değişikliği içermektedir. Fon’un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya göre kalan vadeleri ile likidite riskinde açıklanan kalan vadeleri büyük ölçüde aynıdır. Bu sebeple, bu finansal tablo notlarında faiz oranı riski ile ilgili ilave bir tablo sunulmamıştır.

Fiyat riski

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

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
(“Fon”) ’nun 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

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

Likidite riski

Likidite riski, nakit olarak ya da diğer bir finansal varlığın teslimi suretiyle ödenen finansal borçlarla ilgili yükümlülüklerin yerine getirilmesinde zorlanma riskidir. Fon, katılma paylarının paraya çevrilmesine bağlı olarak günlük nakit çıkış riskine maruzdur. Fon’un politikası varlıklarının en az %0 - %100 ‘ünü piyasada hemen satılabilecek likit yatırımlarda tutmaktır. Ayrıca Fon’un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 23.675 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır.

30.06.2022						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Diger borçlar	--	--	--	-	-	-
İlişkili taraflara borçlar	(3.118)	(3.118)	(3.118)	-	-	-
Toplam yükümlülük	(3.118)	(3.118)	(3.118)	-	-	-

31.12.2021						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Diger borçlar	(2.000)	(2.000)	(2.000)	-	-	-
İlişkili taraflara borçlar	(579)	(579)	(579)	-	-	-
Toplam yükümlülük	(2.579)	(2.579)	(2.579)	-	-	-

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

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
(“Fon”) ’nun 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

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

Kur riski

Kurlardaki değişimin fon portföyünde yer alan yabancı para cinsinden finansal varlıkların ilerdeki nakit akışları veya gerçeğe uygun değerinde yaratacağı dalgalanmalar kur riskini doğurmaktadır. Fon kur riskini yönetmek için aşağıdaki tablo Fon’un döviz pozisyonu ile TL’sinin ilgili yabancı para karşısında 5% değer kaybetmesi /kazanmasının, diğer tüm değişkenler sabit kalmak kaydıyla, Fon’un net varlık değeri üzerindeki potansiyel etkisini göstermektedir. Fon’un 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kur riski bulunmamaktadır.

Kredi riski

Kredi riski, finansal aracın taraflarından birinin yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle diğer tarafta finansal bir kayıp/zarar meydana gelmesi riski olarak tanımlanmaktadır. Fon’un kredi riski temel olarak borçlanma araçlarına yaptığı yatırımlardan kaynaklanmaktadır. Fon işlemlerini Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş aracılığıyla gerçekleştirmekte olup sözkonusu alacaklara ilişkin kredi riski sınırlıdır.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

30 Haziran 2022	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Varlıklar	Bankalarda ki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	--	--	--	--	23.675	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	23.675	--
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	--	--	--	--	--	--	--

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
(“Fon”) ’nun 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

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

Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2021	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Varlıklar	Bankalarda ki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	--	--	--	--	23.699	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	23.699	--
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	--	--	--	--	--	--	--

Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar

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

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

30.06.2022	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
Finansal Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri	23.675	--	--	23.675	5
Finansal Varlıklar	--	--	--	--	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	--	--	--	--	
Finansal Yükümlülükler				--	
Diğer Borçlar	--	--	--	--	9
İlişkili Taraflara Borçlar	(3.118)	--	--	(3.118)	4

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
(“Fon”) ’nun 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar (Devamı)

31.12.2021	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
Finansal Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri	23.699	--	--	23.699	5
Finansal Varlıklar	--	--	--	--	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	--	--	--	--	
Finansal Yükümlülükler					
Diğer Borçlar	(2.000)	--	--	(2.000)	9
İlişkili Taraflara Borçlar	(579)	--	--	(579)	4

b) Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılanlar

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar (alım satım amaçlı finansal varlıklar) devlet iç borçlanma senetleri, özel sektör tahvilleri ve hisse senetlerinden oluşmaktadır ve rayiç değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

Finansman riski

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

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

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
(“Fon”) ’nun 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

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

Karşı taraf riski

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

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

21. Nakit akış tablosuna ilişkin açıklamalar

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

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

Toplam değer / net varlık değerine ilişkin açıklamalar Dipnot 12’de açıklanmıştır.

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

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

24. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Fon’un raporlama döneminden sonraki açıklaması gereken olayları bulunmamaktadır.