

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Birinci Gayrimenkul
Yatırım Fonu

1 Ocak - 30 Haziran 2022 ara hesap dönemine
ait finansal tablolar ve sınırlı denetim raporu

İçindekiler

Sayfa

Finansal tablolarla ilgili sınırlı denetim raporu	1
Finansal durum tablosu	2
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Toplam değer / net varlık değeri değişim tablosu	4
Nakit akış tablosu	5
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar	6 - 28

Ara Dönem Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Kurulu'na;

Giriş

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon")'nun 30 Haziran 2022 tarihli ilişikteki 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 İlişkin 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, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne 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, Fon'un 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.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Alper Ekbul, SMMM
Sorumlu Denetçi

29 Temmuz 2022
İstanbul, Türkiye

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

Sınırlı Denetim'den Geçmiş
30 Haziran 2022 Tarihli Finansal Durum Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	53.235	9.585
Diğer Alacaklar		3.263.572	1.169.722
Finansal Varlıklar	5	35.121.207	15.705.163
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	1.148.672.910	778.724.000
Diğer Varlıklar	7	56.831.447	60.375.390
Toplam Varlıklar (A)		1.243.942.371	855.983.860
Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	8	(1.811.136)	(1.198.051)
İlişkili Taraflara Borçlar	4	(856.510)	(679.282)
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri / Net Varlık Değeri Hariç) (B)		(2.667.646)	(1.877.333)
Toplam Değeri / Net Varlık Değeri (A-B)		1.241.274.725	854.106.527

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

Sınırlı Denetim'den Geçmiş

1 Ocak – 30 Haziran 2022 Dönemine Ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Kira Gelirleri	14	21.830.171	13.907.541
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar / Zarar	13	831.384	1.471.237
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar / Zarar		374.128.360	44.459.552
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		82.877	57.159
Esas Faaliyet Gelirleri		396.872.792	59.895.489
Yönetim Ücretleri	15	(4.417.704)	(3.412.125)
Saklama Ücretleri		(434.385)	(332.736)
Denetim Ücretleri		(3.931)	1.908
Kurul Ücretleri		(104.987)	(70.940)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	10	(433.559)	(43.046)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	10	(3.594.958)	(1.856.081)
Esas Faaliyet Giderleri		(8.989.524)	(5.713.020)
Esas Faaliyet Kar / Zararı		387.883.268	54.182.469
Finansman Giderleri		-	-
Net Dönem Karı / Zararı (A)		387.883.268	54.182.469
Diğer Kapsamlı Gelir Kismi		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		-	-
TOPLAM DEĞERDE / NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ / AZALIŞ (A+B)		387.883.268	54.182.469

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

Sınırlı Denetim'den Geçmiş

1 Ocak 2021 – 30 Haziran 2022 Dönemine Ait Toplam Değer / Net Varlık Değeri Değişim Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2022	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2021
	Dipnot referansları		
Toplam Değeri / Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		854.106.527	692.992.223
Toplam Değerinde / Net Varlık Değerinde			
Artış/Azalış		387.883.268	54.182.469
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)		-	-
Katılma Payı İade Tutarı (-)		(715.070)	(13.858.143)
Toplam Değeri / Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	11	1.241.274.725	733.316.549

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

Sınırlı Denetim'den Geçmiş
1 Ocak – 30 Haziran 2022 Dönemine Ait Nakit Akış Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş
Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	758.720	13.918.777
Net Dönem Karı / Zararı	387.883.268	54.182.469
Net Dönem Karı / Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	(374.128.360)	(44.459.552)
Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler	(374.128.360)	(44.459.552)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(12.996.188)	4.195.860
Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	(2.093.850)	(1.578.457)
Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	790.313	(541.571)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(11.692.651)	6.315.888
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	758.720	13.918.777
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	(715.070)	(13.858.143)
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	-	-
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	(715.070)	(13.858.143)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / Azalış (A+B)	43.650	60.634
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış / Azalış (A+B+C)	43.650	60.634
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	9.585
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	53.235
		67.221

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

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

İş Portföy Yönetim A.Ş. İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu, İş Portföy Yönetim A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Fon, İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52 ve 54'nci maddelerine dayanılarak İş Portföy Yönetimi A.Ş. fon içtüzüğü ve İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin oluşturulacak İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18.05.2017 tarih ve 12233903-305.01.01-E.6993 sayılı izin yazısı ile onaylanmıştır.

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

Kurucu ve Yönetici:

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Kuleleri Kule:1 Kat:7, 34330 Levent/ İstanbul

Saklayıcı Kuruluş:

Türkiye İş Bankası A.Ş.
İş Kuleleri Kule:1 Kat:15, 34330 Levent/ İstanbul

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 İş 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, İş Portföy Yönetimi A.Ş.'nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, yönetici İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Fon'un yatırım stratejisi, Türkiye'de stratejik arsa ve arazilere yatırım yaparak orta ve uzun vadede sermaye büyümesi sağlamayı ve bu suretle işbu ihraç belgesinde belirtilen hedef getiri oranına (senelik 15%) ulaşmayı amaçlamaktadır. Hedeflenen getiri oranlarına ulaşılması amacı ile danışmanlık hizmeti alınarak kısa ve orta vadede gelişim planlamasına konu olacak arsa ve arazilere yatırım yapılacaktır.

- Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değer gelecekteki potansiyeli,
- Gayrimenkullerin satış kabiliyetlerinin yüksek olması
- Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin altyapı olarak gelişime açık olup olması,
- İlgili gayrimenkul tiplerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti,
- Gayrimenkullerin kira getiri potansiyeli

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

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)

Fon yönetim ücretleri

Fon portföyü İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon, İş Portföy Yönetimi A.Ş.'ye yönetimi ve temsili için tahsis ettiği donanım, personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığı olarak portföy toplam değerinin yıllık %1'idir. Yönetim ücreti, günlük olarak hazırlanan fiyat raporlarındaki Fon toplam değerinin %1'i (yüzde bir) olarak tahakkuk ettirilir ve takip eden 5 işgünü içerisinde tahsil edilir.

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.

Denetim ücretleri cari dönemde Fon'un mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilmiştir.

Fonun süresi

Fon 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.
- Tasfiyenin sona ermesi üzerine, Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet, kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir, bu durum Kurul'a bildirilir.

Gayrimenkul sermayesi yatırımlarına ilişkin yatırım sınırlamaları

Fon toplam değerinin en az %80'inin 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.

Fonun satış başlangıç tarihinden itibaren 12 ay içinde portföy değerinin en az 10.000.000 TL büyüklüğe ulaşması öngörülmektedir.

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

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

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

a) 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 söz konusu finansal tablolara ilişkin olarak tablo ve dipnot formatlarını yayımlamıştır.

b) Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29'da, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikler tanımlanmakta ve işletmelerin Standardı uygulamaya aynı anda başlamaları önerilmektedir. Kamu Gözetimi Muhasebe ve Standartları Kurumu (KGK) tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı ifade edilmiştir. Bununla birlikte, 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında finansal tablolarda düzeltme yapıp yapılmayacağına yönelik bir açıklamada bulunulmamıştır. Bu kapsamda enflasyon muhasebesinin uygulanması konusunda ülke genelinde görüş birliği oluşmadığından ve KGK'nın TMS 29 uygulamasını ertelemesi beklendiğinden, karşılaştırılabilirliğin sağlanması adına 30 Haziran 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

c) 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 esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar yayımlanmak üzere 27 Temmuz 2022 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

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

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

d) Muhasebe politikalarında değişiklikler ve hatalar

Yeni bir TFRS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu 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.

2.2 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 Fon'un 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 Fon'un 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 muhasebeleştirecektir. 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 Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

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)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar 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 Fon'un 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 Fon'un 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 Fon tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Fon aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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.

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

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. TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Standart Fon için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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 Fon'un 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 yayınlamıştır. 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 ayrımı 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 Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (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 Fon'un 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 Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3. 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.

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

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)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Finansal araçlar

Finansal bir varlık veya borç ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr 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 varlık ve borçların normal yoldan alım ve satımları işlem tarihi esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Fon finansal varlık ve borçlarını TMS 39 uyarınca aşağıdaki kategorilerde sınıflandırmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık ve finansal 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 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 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 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.

Kredi ve alacaklar

Sabit veya belirlenebilir nitelikte ödemelere sahip olan ve aktif bir piyasada işlem görmeyen, türev olmayan finansal varlıklardır. Bankalardaki mevduat, nakit teminatları, ters repo alacakları, takas alacakları ve diğer alacaklar Fon tarafından bu kategoride sınıflandırılan finansal varlıklardır. Kredi ve alacaklar ilk kayda alımlarından sonra etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilir.

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.

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

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)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 ile 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

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.

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.

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

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)

2.4 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 tutulmuş 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.

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.

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.

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

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)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Bu fon için yönetim ücreti, yıllık yaklaşık %1'dir.

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Vergi

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun ("GVK") 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 ve varlık finansman fonları dahil)ile menkul kıymetler yatırım ortaklarının 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, değerlendirme gününde tedavülde olan pay sayısına bölünerek belirlenmektedir.

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

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)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları

- Değerleme her işgünü itibarıyla yapılır.
- Portföydeki menkul kıymetlerin değerlemesinde, aşağıda belirtilen esaslar kullanılır:
 - (a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
 - (b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - i) Borsada işlem görenler değerleme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - ii) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
 - iii) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
 - iv) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
 - v) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - vi) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - v) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - vi) (i) ilâ (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
 - vii) (vii) ve (viii) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.
 - (c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
- Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.
- Bir payın alış ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

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)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 olduğu 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.

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. Fon'un 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.

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

4. İlişkili Taraf Açıklamaları ve Nakit ve Nakit Benzerleri

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Nakit ve nakit benzerleri	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Vadesiz mevduat – T. İş Bankası A.Ş.	53.235	9.585
Toplam	53.235	9.585
İlişkili tarafa borçlar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Yönetim ücretleri – İş Portföy Yönetimi A.Ş.	851.154	674.750
Yönetim ücretleri – T. İş Bankası A.Ş.	4.561	3.615
Yönetim ücretleri – İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	795	917
Toplam	856.510	679.282
İlişkili taraf ile yapılan işlemler Giderler	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021
Yönetim ücretleri – İş Portföy Yönetimi A.Ş.	(4.356.347)	(3.387.406)
Yönetim ücretleri – T. İş Bankası A.Ş.	(23.346)	(20.153)
Yönetim ücretleri – İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	(4.090)	(4.566)
Toplam	(4.383.783)	(3.412.125)
İlişkili taraf ile yapılan işlemler Gelirler	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021
Kira gelirleri - T. İş. Bankası A.Ş.	4.592.640	4.675.490
Kira gelirleri – Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	1.700.236	1.658.536
Toplam	6.292.876	6.334.026

5. Finansal varlıklar

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Fon'un yatırım fonlarından oluşan finansal varlık tutarı 35.121.207 TL'dir. (31 Aralık 2021- 15.705.163)

30 Haziran 2022			
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Yatırım Fonları	34.612.215	35.121.207	35.121.207
Toplam	34.612.215	35.121.207	35.121.207
31 Aralık 2021			
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Yatırım Fonları	14.508.615	15.705.163	15.705.163
Toplam	14.508.615	15.705.163	15.705.163

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

6. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gayrimenkul yatırımları, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde belirlenen gerçeğe uygun değerleriyle finansal tablolara yansıtılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenmiştir.

Fon'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, gayrimenkul yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.148.672.910	778.724.000
Toplam	1.148.672.910	778.724.000

	1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Haziran 2022 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller Gayrimenkuller	778.724.000	-	-	369.948.910	1.148.672.910
Toplam	778.724.000	-	-	369.948.910	1.148.672.910

	1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Haziran 2021 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller Gayrimenkuller	568.794.152	-	-	41.442.848	610.237.000
Toplam	568.794.152	-	-	41.442.848	610.237.000

7. Diğer Varlıklar

Fon'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla diğer varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İndirilecek KDV	56.831.447	60.375.390
Toplam	56.831.447	60.375.390

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

8. Diğer alacaklar ve borçlar

Fon'un 30 Haziran 2022 itibarıyla 3.263.572 TL diğer alacakları bulunmaktadır. (31 Aralık 2021: 1.169.722)

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer borçlar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Diğer	(1.382.865)	(949.303)
Saklama Komisyonları	(226.904)	(192.310)
Vergi, Resim, Harç ve Tapu Giderleri	(125.555)	-
Ödenecek İhraç İzni Ücreti	(62.064)	(42.703)
Yönetim Ücretleri	(6.628)	(5.252)
Denetim Ücreti	(3.854)	(3.879)
Ödenecek Tescil ve İlan Ücretleri	(2.994)	(4.604)
SMMM Hizmet Ücreti	(272)	-
Toplam	(1.811.136)	(1.198.051)

9. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

Karşılıklar bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Tutarın yeterince güvenilir olarak ölçülemediği ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için fondan kaynak çıkmasının muhtemel olmadığı durumlarda söz konusu yükümlülük "Koşullu" olarak kabul edilmektedir.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Fon'un ters repo işlemlerinden alacaklarına karşılık devlet tahvili teminatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021 – bulunmamaktadır.)

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

10. 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:

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021
Aidat Giderleri	(2.228.998)	(1.057.536)
Vergi Resim ve Harç Giderleri	(758.467)	(562.446)
Sigorta Giderleri	(420.042)	-
Portföy Değerleme Giderleri	(61.289)	(34.168)
Tescil ve İlan Giderleri	(5.658)	(3.924)
SMMM Hizmet Bedeli	(2.453)	-
Noter Tasdik Tapu Giderleri	(155)	(121)
Diğer Giderler	(117.896)	(197.886)
Toplam	(3.594.958)	(1.856.081)

Komisyon ve diğer işlem ücretleri detayı;

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021
Alınan Danışmanlık Hizmeti Bedeli	(433.559)	-
Sigorta Giderleri	-	(41.228)
SMMM Hizmet Bedeli	-	(1.818)
Toplam	(433.559)	(43.046)

11. 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 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Fon toplam değeri (TL)	1.241.274.725	854.106.527
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	477.347.109	477.747.109
Birim pay değeri (TL)	2,600361	1,787780
	1 Ocak- 30 Haziran 2022 Adet	1 Ocak- 30 Haziran 2021 Adet
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	477.747.109	488.092.011
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	-	-
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	(400.000)	(9.761.524)
Toplam	477.347.109	478.330.487

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

12. 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 1.241.274.725 TL tutarındaki değerleri fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır. (31 Aralık 2021 – 854.106.527) dir.

13. Hasılat

	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Ocak – 30 Haziran 2020
<i>Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar</i>		
Özel sektör menkul kıymet gerçekleşen değer artış/azalışları	819.477	1.487.359
Menkul kıymet satış karları/zararları	11.907	(16.122)
	831.384	1.471.237
Toplam	22.661.555	15.378.778

14. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve kira gelirleri

Fon'un 1 Ocak- 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla "kira gelirleri" bakiyesi 21.830.171 TL'dir. (1 Ocak- 30 Haziran 2021 – 13.907.541) 3.594.958 TL tutarında esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı ise Vergi Giderleri, Noter Tasdik Tapu Giderleri, Tescil ve İlan Giderleri, Portföy Değerleme Giderleri ve Diğer Giderlerden oluşmaktadır. (1 Ocak- 30 Haziran 2021 – 1.856.081 TL)

15. Yönetim ücretleri

1 Ocak- 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla yönetim ücreti gideri 4.417.704 TL'dir (1 Ocak- 30 Haziran 2021: 3.412.125 TL)

16. Finansman giderleri

Fon'un 30 Haziran 2022 hesap dönemi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır.

17. Diğer kapsamlı gelir tablosu unsurlarının sunumu

Fon'un 30 Haziran 2022 hesap dönemi itibarıyla diğer kapsamlı gelirleri bulunmamaktadır.

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

18. Türev araçlar

Fon'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır.

19. 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 ayrımında 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 hakim 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 30 Haziran 2022 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.

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

19. 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'nü piyasada hemen satılabilecek likit yatırımlarda tutmaktır. Ayrıca Fon'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 53.235 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır. (31 Aralık 2021 – 9.585)

30 Haziran 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)
İlişkili Taraflara Borçlar	(856.510)	(856.510)	(856.510)	-	-	-
Diğer borçlar	(1.811.136)	(1.811.136)	(1.811.136)	-	-	-
Toplam yükümlülük	(2.667.646)	(2.667.646)	(2.667.646)	-	-	-
31 Aralık 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)
İlişkili Taraflara Borçlar	(679.281)	(679.281)	(679.281)	-	-	-
Diğer borçlar	(1.198.051)	(1.198.051)	(1.198.051)	-	-	-
Toplam yükümlülük	(1.877.332)	(1.877.332)	(1.877.332)	-	-	-

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

Kur riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Fon'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, dövizli işlemleri bulunmamaktadır.

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

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 İş Portföy Yönetim A.Ş. aracılığıyla gerçekleştirmekte olup sözkonusu alacaklara ilişkin kredi riski sınırlıdır.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar							
	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Varlıklar	Ters Repo	Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
30 Haziran 2022								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	3.263.572	35.121.207	-	53.235	56.831.447
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	3.263.572	35.121.207	-	53.235	56.831.447
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 değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar							
31 Aralık 2021	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Varlıklar	Ters Repo	Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	1.169.722	15.705.163	-	9.585	60.375.390
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	1.169.722	15.705.163	-	9.585	60.375.390
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 değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

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.

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.

	30 Haziran 2022			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Gayrimenkul Yatırımları	-	-	1.148.672.910	1.148.672.910
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Yatırım Fonları	35.121.207	-	-	35.121.207
Toplam finansal varlıklar	35.121.207	0	1.148.672.910	1.183.794.117

	31 Aralık 2021			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	778.724.000	778.724.000
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Yatırım Fonları	10.270.156	-	-	10.270.156
Toplam finansal varlıklar	10.270.156	-	778.724.000	794.429.163

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. 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.

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

Toplam değer / net varlık değerine ilişkin açıklamalar dipnot 11'de açıklanmıştır.

22. 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.

23. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Rapor dönemi sonrası herhangi bir olay bulunmamaktadır.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

**1 Ocak- 30 Haziran 2022 ara hesap
dönemine ait fiyat raporu**

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

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

Bu görüş tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve İş Portföy Yönetimi A.Ş.' in bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
A member firm of Ernst&Young Global Limited



Alper Ekbül, SMMM
Sorumlu Denetçi

29 Temmuz 2022
İstanbul, Türkiye

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (İSZ)

30 Haziran 2022 Tarihli Fiyat Raporu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

İSZ-İŞ PORT.YÖN.A.Ş. BİRİNCİ GYF

30/06/2022 16:51

İSZ-İŞ PORT.YÖN.A.Ş. BİRİNCİ GYF 30 Haziran 2022 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)	TOPLA M (FTD GÖRE)
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI								
A.1.GAYRİMENKULLER								
42 MASLAK AVİM BLOK NO:200	04/10/2019	19.500.000,00	17/06/2022	48.124.000,00	48.124.000,00	4,12	4,07	3,88
BAYINDIR HASTANESİ KAVAKLIDERE BİNASI	30/12/2021	60.000.000,00	17/06/2022	74.291.000,00	74.291.000,00	6,36	6,28	5,99
MANZARA ADALAR E BLOK K:7 NO:39	31/10/2018	1.612.500,00	17/06/2022	3.219.183,00	3.219.183,00	0,28	0,27	0,26
MANZARA ADALAR E BLOK K:7 NO:40	31/10/2018	1.285.489,00	17/06/2022	2.707.762,00	2.707.762,00	0,23	0,23	0,22
MANZARA ADALAR E BLOK K:7 NO:41	31/10/2018	1.285.489,00	17/06/2022	2.707.762,00	2.707.762,00	0,23	0,23	0,22
MANZARA ADALAR E BLOK K:7 NO:42	31/10/2018	1.522.290,00	17/06/2022	3.219.183,00	3.219.183,00	0,28	0,27	0,26
MANZARA ADALAR E BLOK K:7 NO:43	31/10/2018	1.330.594,00	17/06/2022	2.707.040,00	2.707.040,00	0,23	0,23	0,22
MANZARA ADALAR E BLOK K:7 NO:44	31/10/2018	1.330.594,00	17/06/2022	2.707.040,00	2.707.040,00	0,23	0,23	0,22
MANZARA ADALAR E BLOK K:8 NO:45	31/10/2018	1.657.606,00	17/06/2022	3.219.183,00	3.219.183,00	0,28	0,27	0,26
MANZARA ADALAR E BLOK K:8 NO:46	31/10/2018	1.319.318,00	17/06/2022	2.707.762,00	2.707.762,00	0,23	0,23	0,22
MANZARA ADALAR E BLOK K:8 NO:47	31/10/2018	1.319.318,00	17/06/2022	2.707.762,00	2.707.762,00	0,23	0,23	0,22
MANZARA ADALAR E BLOK K:8 NO:48	31/10/2018	1.567.395,00	17/06/2022	3.219.183,00	3.219.183,00	0,28	0,27	0,26
MANZARA ADALAR E BLOK K:8 NO:49	31/10/2018	1.364.423,00	17/06/2022	2.707.040,00	2.707.040,00	0,23	0,23	0,22
MANZARA ADALAR E BLOK K:8 NO:50	31/10/2018	1.364.423,00	17/06/2022	2.707.040,00	2.707.040,00	0,23	0,23	0,22
MANZARA ADALAR E BLOK K:9 NO:51	31/10/2018	1.702.711,00	17/06/2022	3.219.183,00	3.219.183,00	0,28	0,27	0,26
MANZARA ADALAR E BLOK K:9 NO:52	31/10/2018	1.353.147,00	17/06/2022	2.707.762,00	2.707.762,00	0,23	0,23	0,22
MANZARA ADALAR E BLOK K:9 NO:53	31/10/2018	1.353.147,00	17/06/2022	2.707.762,00	2.707.762,00	0,23	0,23	0,22
MANZARA ADALAR E BLOK K:9 NO:54	31/10/2018	1.612.500,00	17/06/2022	3.219.183,00	3.219.183,00	0,28	0,27	0,26
MANZARA ADALAR E BLOK K:9 NO:55	31/10/2018	1.409.528,00	17/06/2022	2.707.040,00	2.707.040,00	0,23	0,23	0,22
MANZARA ADALAR E BLOK K:9 NO:56	31/10/2018	1.409.528,00	17/06/2022	2.707.040,00	2.707.040,00	0,23	0,23	0,22
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:1	21/09/2017	2.991.374,00	17/06/2022	6.936.000,00	6.936.000,00	0,59	0,59	0,56
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:10	21/09/2017	19.667.779,00	17/06/2022	52.056.000,00	52.056.000,00	4,46	4,40	4,19
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:11	21/09/2017	4.457.835,00	17/06/2022	13.320.000,00	13.320.000,00	1,14	1,12	1,07
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:12	21/09/2017	6.856.549,00	17/06/2022	20.832.000,00	20.832.000,00	1,78	1,76	1,68
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:13	21/09/2017	2.266.286,00	17/06/2022	7.800.000,00	7.800.000,00	0,67	0,66	0,63

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (ISZ)

30 Haziran 2022 Tarihli Fiyat Raporu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:14	21/09/2017	1.842.566,00	17/06/2022	6.336.000,00	6.336.000,00	0,54	0,54	0,51
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:15	21/09/2017	2.388.674,00	17/06/2022	7.800.000,00	7.800.000,00	0,67	0,66	0,63
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:16	21/09/2017	2.457.354,00	17/06/2022	7.896.000,00	7.896.000,00	0,68	0,67	0,64
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:17	21/09/2017	2.882.007,00	17/06/2022	9.168.000,00	9.168.000,00	0,79	0,77	0,74
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:18	21/09/2017	1.975.782,00	17/06/2022	6.336.000,00	6.336.000,00	0,54	0,53	0,51
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:19	21/09/2017	2.430.143,00	17/06/2022	7.800.000,00	7.800.000,00	0,67	0,66	0,63
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:2	21/09/2017	14.710.239,00	17/06/2022	36.480.000,00	36.480.000,00	3,12	3,08	2,94
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:20	21/09/2017	2.251.064,00	17/06/2022	6.936.000,00	6.936.000,00	0,59	0,59	0,56
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:21	21/09/2017	1.830.262,00	17/06/2022	5.640.000,00	5.640.000,00	0,48	0,48	0,45
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:22	21/09/2017	4.055.156,00	17/06/2022	11.688.000,00	11.688.000,00	1,00	0,99	0,94
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:23	21/09/2017	4.069.130,00	17/06/2022	11.688.000,00	11.688.000,00	1,00	0,99	0,94
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:24	21/09/2017	1.902.864,00	17/06/2022	5.640.000,00	5.640.000,00	0,48	0,48	0,45
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:25	21/09/2017	2.340.361,00	17/06/2022	6.936.000,00	6.936.000,00	0,59	0,59	0,56
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:26	21/09/2017	2.260.244,00	17/06/2022	6.960.000,00	6.960.000,00	0,60	0,59	0,56
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:27	21/09/2017	1.837.142,00	17/06/2022	5.664.000,00	5.664.000,00	0,49	0,48	0,46
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:28	21/09/2017	3.902.190,00	17/06/2022	11.232.000,00	11.232.000,00	0,96	0,95	0,90
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:29	21/09/2017	3.915.633,00	17/06/2022	11.232.000,00	11.232.000,00	0,96	0,95	0,90
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:3	21/09/2017	4.897.614,00	17/06/2022	11.880.000,00	11.880.000,00	1,02	1,00	0,96
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:30	21/09/2017	1.910.017,00	17/06/2022	5.664.000,00	5.664.000,00	0,49	0,48	0,46
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:31	21/09/2017	2.349.902,00	17/06/2022	6.960.000,00	6.960.000,00	0,60	0,59	0,56
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:32	21/09/2017	2.074.034,00	17/06/2022	11.712.000,00	11.712.000,00	1,00	0,99	0,94
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:33	21/09/2017	3.783.303,00	17/06/2022	10.848.000,00	10.848.000,00	0,93	0,92	0,87
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:34	21/09/2017	2.660.025,00	17/06/2022	7.848.000,00	7.848.000,00	0,67	0,66	0,63
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:35	21/09/2017	2.708.046,00	17/06/2022	7.968.000,00	7.968.000,00	0,68	0,67	0,64
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:36	21/09/2017	2.326.708,00	17/06/2022	7.248.000,00	7.248.000,00	0,62	0,61	0,58
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:37	21/09/2017	1.891.202,00	17/06/2022	5.904.000,00	5.904.000,00	0,51	0,50	0,48
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:38	21/09/2017	3.501.925,00	17/06/2022	10.128.000,00	10.128.000,00	0,87	0,86	0,82
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:39	21/09/2017	3.528.522,00	17/06/2022	10.128.000,00	10.128.000,00	0,87	0,86	0,82
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:4	21/09/2017	17.661.209,00	17/06/2022	42.600.000,00	42.600.000,00	3,65	3,60	3,43
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:40	21/09/2017	1.958.376,00	17/06/2022	5.904.000,00	5.904.000,00	0,51	0,50	0,48
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:41	21/09/2017	2.409.351,00	17/06/2022	7.248.000,00	7.248.000,00	0,62	0,61	0,58
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:42	21/09/2017	2.337.204,00	17/06/2022	7.464.000,00	7.464.000,00	0,64	0,63	0,60
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:43	21/09/2017	1.899.401,00	17/06/2022	6.048.000,00	6.048.000,00	0,52	0,51	0,49
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:44	21/09/2017	3.342.064,00	17/06/2022	9.888.000,00	9.888.000,00	0,85	0,84	0,80
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:45	21/09/2017	3.367.447,00	17/06/2022	9.888.000,00	9.888.000,00	0,85	0,83	0,80
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:46	21/09/2017	1.966.865,00	17/06/2022	6.048.000,00	6.048.000,00	0,52	0,51	0,49
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:47	21/09/2017	2.420.218,00	17/06/2022	7.464.000,00	7.464.000,00	0,64	0,63	0,60

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (ISZ)

30 Haziran 2022 Tarihli Fiyat Raporu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:47	21/09/2017	2.420.218,00	17/06/2022	7.464.000,00	7.464.000,00	0,64	0,63	0,60
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:48	21/09/2017	2.379.660,00	17/06/2022	7.728.000,00	7.728.000,00	0,66	0,65	0,62
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:49	21/09/2017	1.933.931,00	17/06/2022	6.288.000,00	6.288.000,00	0,54	0,53	0,51
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:5	21/09/2017	4.645.691,00	17/06/2022	11.208.000,00	11.208.000,00	0,96	0,95	0,90
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:50	21/09/2017	3.230.217,00	17/06/2022	9.672.000,00	9.672.000,00	0,83	0,82	0,78
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:51	21/09/2017	3.257.157,00	17/06/2022	9.672.000,00	9.672.000,00	0,83	0,82	0,78
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:52	21/09/2017	2.018.090,00	17/06/2022	6.288.000,00	6.288.000,00	0,54	0,53	0,51
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:53	21/09/2017	2.483.218,00	17/06/2022	7.728.000,00	7.728.000,00	0,66	0,65	0,62
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:54	21/09/2017	2.389.217,00	17/06/2022	7.944.000,00	7.944.000,00	0,68	0,67	0,64
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:55	21/09/2017	1.942.212,00	17/06/2022	6.456.000,00	6.456.000,00	0,55	0,54	0,52
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:56	21/09/2017	2.888.896,00	17/06/2022	8.832.000,00	8.832.000,00	0,76	0,75	0,71
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:57	21/09/2017	2.912.991,00	17/06/2022	8.832.000,00	8.832.000,00	0,76	0,75	0,71
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:58	21/09/2017	2.026.732,00	17/06/2022	6.456.000,00	6.456.000,00	0,55	0,55	0,52
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:59	21/09/2017	2.493.190,00	17/06/2022	7.944.000,00	7.944.000,00	0,68	0,67	0,64
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:6	21/09/2017	7.032.208,00	17/06/2022	17.088.000,00	17.088.000,00	1,46	1,44	1,38
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:60	21/09/2017	4.237.764,00	17/06/2022	14.040.000,00	14.040.000,00	1,20	1,19	1,13
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:61	21/09/2017	2.959.086,00	17/06/2022	9.264.000,00	9.264.000,00	0,79	0,78	0,75
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:62	21/09/2017	3.029.005,00	17/06/2022	9.264.000,00	9.264.000,00	0,79	0,78	0,75
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:63	21/09/2017	4.601.979,00	17/06/2022	14.040.000,00	14.040.000,00	1,20	1,19	1,13
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:64	21/09/2017	4.293.596,00	17/06/2022	16.296.000,00	16.296.000,00	1,40	1,38	1,31
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:65	21/09/2017	2.812.279,00	17/06/2022	10.128.000,00	10.128.000,00	0,87	0,86	0,82
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:66	21/09/2017	2.878.730,00	17/06/2022	9.216.000,00	9.216.000,00	0,79	0,78	0,74
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:67	21/09/2017	4.662.606,00	17/06/2022	14.832.000,00	14.832.000,00	1,27	1,25	1,19
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:68	21/09/2017	4.310.873,00	17/06/2022	17.400.000,00	17.400.000,00	1,49	1,47	1,40
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:69	21/09/2017	2.476.886,00	17/06/2022	9.456.000,00	9.456.000,00	0,81	0,80	0,76
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:7	21/09/2017	4.766.235,00	17/06/2022	13.872.000,00	13.872.000,00	1,19	1,17	1,12
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:70	21/09/2017	2.535.410,00	17/06/2022	9.456.000,00	9.456.000,00	0,81	0,80	0,76
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:71	21/09/2017	4.681.370,00	17/06/2022	15.816.000,00	15.816.000,00	1,35	1,34	1,27
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:8	21/09/2017	14.791.193,00	17/06/2022	43.080.000,00	43.080.000,00	3,69	3,64	3,47
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ,BÖL,NO:9	21/09/2017	4.847.812,00	17/06/2022	14.112.000,00	14.112.000,00	1,21	1,19	1,14
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. NO:101	20/04/2020	3.665.000,00	23/05/2022	7.700.000,00	7.700.000,00	0,66	0,65	0,62
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:2. NO:112	20/04/2020	3.750.000,00	23/05/2022	7.770.000,00	7.770.000,00	0,67	0,66	0,63
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3. NO:124	20/04/2020	3.840.000,00	23/05/2022	7.850.000,00	7.850.000,00	0,67	0,66	0,63
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4. NO:137	20/04/2020	3.925.000,00	23/05/2022	7.930.000,00	7.930.000,00	0,68	0,67	0,64
T. İŞ BANKASI A.Ş. ANTALYA MERKEZ HİZMET BİNASI	22/08/2017	24.000.000,00	17/06/2022	58.935.000,00	58.935.000,00	5,05	4,98	4,75
T. İŞ BANKASI A.Ş. KIZILAY HİZMET BİNASI	22/08/2017	45.000.000,00	17/06/2022	76.645.000,00	76.645.000,00	6,55	6,42	6,17
GRUP TOPLAMI		461.282.301,00			1.148.672.910,00	98,38	97,04	92,57

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (ISZ)

30 Haziran 2022 Tarihli Fiyat Raporu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

GRUP TOPLAMI										461.282.301,00				1.148.672.910,00				98,38	97,04	92,57		
A.3.AKTİF %75 GM YOGUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK																						
										0,00				0,00				0,00	0,00	0,00		
GRUP TOPLAMI										0,00				0,00				0,00	0,00	0,00		
A.5.GYF KATILMA PAYLARI																						
ITG		03/01/2022		13.999.998,13				1,74				18.867.002,95				1,62	1,59	1,52				
GRUP TOPLAMI										13.999.998,13				18.867.002,95				1,62	1,59	1,52		
GRUP TOPLAMI										475.282.299,13				1.167.539.912,95				100,00	98,63	94,09		
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 SÖZLEŞ ME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLA M (FTD GÖRE)			
DİĞER																						
Y.Fonu Türk																						
TH1		TL		İŞ PORTFÖY		43.466,00				362,242019		28/06/22		373,952156		16.254.204,41		100,00	1,37	1,31		
GRUP TOPLAMI										43.466,00								16.254.204,41		100,00	1,37	1,31
FON PORTFÖY DEĞERİ														1.183.794.117,36				100,00				

İş Portföy Yönetim A.Ş.
İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (İSZ)

30 Haziran 2022 tarihli toplam değer/net varlık değeri tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	30 Haziran 2022			31 Aralık 2021		
	Tutar TL	Grup %	Toplam %	Tutar TL	Grup %	Toplam %
Fon Portföy Değeri	1.183.794.117	100	95,37	794.429.163	100	93,01
Gayrimenkul	1.224.285.147	100	98,63	844.419.858	100,00	106,29
Gayrimenkuller	1.148.672.910	93,82	97,03	778.724.000	92,22	98,02
Gayrimenkule Dayalı Haklar	56.745.234	4,63	4,79	60.260.851	7,14	7,59
GYF Katılma Payları	18.867.003	1,54	1,59	5.435.007	0,64	0,68
Para ve Sermaye Piyasası Araçları						
Portföyü	16.254.204	100	1,37	10.270.156	100	1,29
HAZIR DEĞERLER	53.235	100	0,00	9.585	100	0,00
Bankalar	53.235	100,00	0,00	9.585	100,00	0,00
Alacaklar	3.349.785	100	0,28	1.284.261	100,0	0,16
Diğer Alacaklar	3.349.785	100	0,28	1.284.261	100,0	0,16
Borçlar	(2.667.646)	100	0,23	(1.877.333)	100	0,24
Diğer Borçlar	(1.742.444)	65,32	0,15	(1.150.097)	61,26	0,14
Yönetim Ücreti	(863.138)	32,36	0,07	(684.533)	36,46	0,09
Kayda Alma Ücreti	(62.064)	2,33	0,01	(42.703)	2,27	0,01
Fon Toplam Değeri	1.241.274.725	100	100	854.106.527	100	100