

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'na;****1. Görüş**

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, meslekî muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmemekteyiz.



3. Kilit Denetim Konuları (Devamı)

Kilit Denetim Konusu	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler Dipnot 2’de açıklandığı üzere Fon, yatırım amaçlı gayrimenkullerini ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 134.023.637 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Fon’un toplam varlıklarının önemli bir bölümü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 6’da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dahil bir başka şirket değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.



4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.



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

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

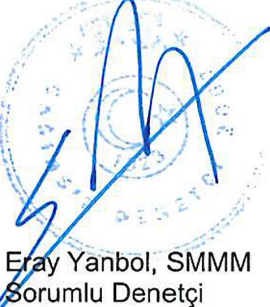
Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Fon'un 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Fon esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Kurucu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Eray Yanbol'dur.

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



Eray Yanbol, SMMM
Sorumlu Denetçi

29 Nisan 2023
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 ilişkin açıklayıcı dipnotlar	5-28

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.711.599	3.992.270
Finansal Varlıklar	5	26.167.377	11.789.034
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	134.023.637	87.732.299
Diğer Varlıklar	7	19.589	270.534
Ticari Alacaklar	8	15.848.678	810.174
Toplam Varlıklar (A)		177.770.880	104.594.311
Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	9	70.435.685	54.183.340
Ticari Borçlar	9	--	--
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		70.435.685	54.183.340
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		107.335.195	50.410.971

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	14	(1.937.689)	(61.186)
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	14	44.350.907	23.912.045
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	14	16.803.334	555.545
Esas Faaliyet Gelirleri	14	59.216.552	24.406.404
Yönetim Ücretleri	11	(2.993.064)	(1.807.109)
Saklama Ücretleri	11	(131.588)	(88.744)
Danışmanlık Ücretleri	11	(10.065)	(8.057)
Kurul Ücretleri	11	(16.214)	(6.981)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	11	(7.496.573)	(1.793.864)
Esas Faaliyet Giderleri	11	(10.647.504)	(3.704.755)
Esas Faaliyet Kar/(Zararı)		48.569.048	20.701.649
Finansman Giderleri		--	--
Net Dönem Karı/(Zararı) (A)		48.569.048	20.701.649
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)		48.569.048	20.701.649

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
toplam değer / net varlık değeri değişim tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		50.410.971	29.821.381
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış		48.569.048	20.701.649
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)		11.881.946	1.148.189
Katılma Payı İade Tutarı (-)		(3.526.769)	(1.260.248)
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	13	107.335.195	50.410.971

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(10.635.847)	4.084.507
Net Dönem Karı/Zararı		48.569.048	20.701.649
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		44.350.907	(23.912.045)
Kar Payı Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	13	--	--
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler		44.350.907	(23.912.045)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(103.555.803)	7.294.903
Alacaklardaki artış/azalışlar ilgili düzeltmeler		(15.038.504)	--
Borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		16.252.344	3.929.886
Finasal varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(14.378.343)	(3.421.863)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(90.642.245)	3.725.404
Diğer varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		250.945	3.061.476
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(10.635.848)	4.084.507
Diğer nakit girişleri/çıkışları		--	--
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		8.355.177	(112.059)
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit		11.881.946	1.148.189
Katılma payı iadeleri için ödenen nakit		(3.526.769)	(1.260.248)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		(2.280.671)	3.972.448
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--	--
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		(2.280.671)	3.972.448
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	3.992.270	19.822
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	1.711.599	3.992.270

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. Fon hakkında genel bilgiler

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Fon, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52 ve 54'nci maddelerine dayanılarak 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu içtüzüğü ve 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu katılma paylarının ihracına ilişkin oluşturulacak İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14 Nisan 2016 tarihli kararı ile onaylanmıştır.

Fon süresi ve kaçınıcı yılında kurulduğu: Kuruluş tarihi 4 Kasım 2015 olan fonun faaliyet süresi tasfiye dönemi dahil altı yıldır. Fon'un halka arz tarihi 15 Mart 2018'dir.

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

Kurucu:

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Mall of İstanbul, The Office, Kat:18, İstanbul/Türkiye

Yönetici:

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Mall of İstanbul, The Office, Kat:18, İstanbul/Türkiye

Saklayıcı Kurum:

Türkiye İş Bankası A.Ş.
İş Kuleleri Kule 1 Kat:1 34330 Levent Beşiktaş-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 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi 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, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, yönetici 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Fon'un yatırım stratejisi, değer artışı ve alımı –satım kazancı elde etmek olup, bu amaçlar arsalar, binalar veya bağımsız bölümler satın alıp bunlardan değer artışı veya satım kazancı elde etmektir. Fon portföy yönetiminin satıcıları açısından aciliyet arz eden gayrimenkullerin emsallerine göre daha uygun fiyatlara satın alınması ve bunların uygun piyasa koşulları oluştuğunda daha yüksek bir fiyattan satılması stratejisi izlemektedir.

Fon yönetim ücretleri

Fon portföyü 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'ye yönetimi ve temsili için tahsis ettiği donanım, personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığı olarak aylık olarak aktif toplamın %0,1666'sıdır (Yıllık olarak %2'sidir). Yönetim ücreti, aylık olarak hazırlanan finansal tabloların aktif toplamının %0,1666'sı (bindeyüzaltmışaltı) olarak tahakkuk ettirilir ve takip eden 30 iş günü içerisinde tahsil edilir.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(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 dahil fon giderlerinin kurucu tarafından değil fonun mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilerek karşılanmasına karar verilmiştir.

Fonun süresi

Fonun faaliyet süresi tasfiye dönemi dahil altı yıldır.

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.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

SPK, 28 Şubat 1990 tarihli Resmi 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 Resmi 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 hükmü 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.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(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 Resmi 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.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Muhasebe politikalarında değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

Yeni bir TMS/TFRS’nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri söz konusu TMS/TFRS’nin şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak; herhangi bir geçiş hükmü yer almıyorsa, veya muhasebe politikasında isteğe bağlı önemli bir değişiklik yapılmışsa geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Cari dönemde şirketin önemli bir muhasebe politikası değişikliği bulunmamaktadır.

2.2) Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 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.

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.

TMS 12 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 12 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.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2) Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (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.

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 hükümü kaldırmıştır.

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.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (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 düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüştürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

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

TMS 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.

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 yayımlamıştır. 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.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2) Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

Ağustos 2021'de KGG, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. 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, kiralama 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.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGG TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular.

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 - 31 Aralık 2022 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2.4 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.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 içtüzüğünde 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.

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

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 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. 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.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme şirketleri tarafından yapılan değerlemelerde belirtilen makul değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmış olup değerleme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir. Gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değeri, Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı çerçevesinde, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan gayrimenkuller (arsa, bina, arsa ve bina, binanın bir kısmı) bu kalemde gösterilir. Gayrimenkulün finansal kiralamaya konu olması halinde TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardında belirtilen açıklamalar ilave olarak yapılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına girmesi ve kiracının gerçeğe uygun değer yöntemini kullanması durumunda, faaliyet kiralaması çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan gayrimenkule ilişkin bir hakkın yatırım amaçlı gayrimenkul olarak bu kalemde gösterilmesi mümkündür.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 değerlemeye tabi tutulmaktadır.

Repo sözleşmesi karşılığı elde edilen fonlar pasifte "Repo borçları" hesabında muhasebeleştirilmekte ve ilgili repo anlaşmaları ile belirlenen satım ve geri alım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için etkin faiz oranı yöntemine göre gider reeskontu hesaplanmaktadır. Repo işlemlerinden sağlanan fonlar karşılığında ödenen faizler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "faiz gelirleri" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymet ("Ters repo") işlemleri finansal durum tablosunda "Ters repo alacakları" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir. Ters repo anlaşmaları ile belirlenen alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için "Etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi"ne göre faiz gelir reeskontu hesaplanmakta ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "faiz gelirleri" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Takas alacakları /borçları

Takas borçları raporlama tarihi itibarıyla normal yoldan alım işlemlerinde satın alma sözleşmesi yapılmış ancak teslim alınmamış menkul kıymet alımlarına ilişkin olan borçlardır.

Takas alacakları normal yoldan satış işlemlerinde satış sözleşmesi yapılmış ancak teslim edilmemiş menkul kıymet satışlarına ilişkin olan alacaklardır.

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Verilen Teminatlar

Fon tarafından nakit ve nakit benzeri olarak verilen teminatlar (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 oluştuğu takdirde bu fark "Menkul kıymet satış karları" hesabına veya "Menkul kıymet satış zararları" hesabına kaydolunur.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Gelir/giderin tanınması (devamı)

Menkul kıymet satış kar/zararı (devamı)

Satılan menkul kıymete ilişkin "Fon payları değer artış/azalış" hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak "Gerçekleşen değer artışları/azalışları" hesaplarına aktarılır. Bu hesaplar ilgili dönemdeki diğer kapsamlı gelir tablosunda netleştirilerek "Finansal Varlık ve 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.

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.

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, değerlendirme gününde tedavülde olan pay sayısına bölünerek belirlenmektedir.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(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

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 hazırlatılacak değerleme raporları ile tespit ettirilir. Şu kadar ki, bir hesap dönemi içinden bir kereden fazla fiyat açıklanması halinde, yılsonunda hazırlatılacak 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 satımına 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 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.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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. Nakit ve nakit benzerleri

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

Nakit ve nakit benzerleri	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bankalar (*)	1.711.599	3.992.270
Toplam	1.711.599	3.992.270

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bankalar hesabında sınıflanan 1.711.599 TL İş Bankası A.Ş.'de vadesiz hesapta bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 3.992.270 TL).

5. Finansal varlıklar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2022			
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Kira Sertifikaları Katılım Fonları	5.400.001	(189.919)	(189.919)
Gayrimenkul Fonları	--	26.357.296	26.357.296
Toplam	5.400.001	26.167.377	26.167.377

31 Aralık 2021			
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul Fonları	5.400.001	11.789.034	11.789.034
Toplam	5.400.001	11.789.034	11.789.034

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

6. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Fon, yatırım amaçlı gayrimenkullerini ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir.

	1 Ocak 2022			Gerçeğe	31 Aralık
	açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	uygun	2022
				değer farkı	kapanış bakiye
Daire ve arsa	87.732.299	88.379.704	(79.305.013)	37.216.647	134.023.637
Toplam	87.732.299	88.379.704	(79.305.013)	37.216.647	134.023.637

	1 Ocak 2021			Gerçeğe	31 Aralık 2021
	açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	uygun değer farkı	kapanış bakiye
Daire ve arsa	67.545.658	81.139.227	(79.824.723)	18.872.137	87.732.299
Toplam	67.545.658	81.139.227	(79.824.723)	18.872.137	87.732.299

7. Diğer varlıklar

Fon'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	16.838	12.073
Verilen Avanslar	2.636	258.200
Diğer	115	261
Toplam	19.589	270.534

8. Ticari alacaklar

Fon'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari Alacaklar	15.848.678	810.174
Toplam	15.848.678	810.174

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

9. Borçlar ve ilişkili taraflara borçlar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Satıcılara Borçlar	57.757.606	50.314.383
Mülk Sahiplerine Borçlar	1.750	1.750
Danışmanlık Giderleri	20.193	25.847
Denetim Ücreti	--	--
Saklama Giderleri	42.726	25.128
Vergi, Resim, Harç ve Tapu Giderleri	83.185	21.985
Diğer	3.201	2.047
Toplam	57.908.661	50.391.140

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara olan borçların detayı aşağıdaki gibidir;

İlişkili tarafa ticari borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yönetim Ücretleri (*)	574.324	1.368.874
Alınan Avans	11.952.700	2.423.326
Toplam	12.527.024	3.792.201

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla fon yönetim ücreti 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.' ne ait borçlardan oluşmaktadır. Fon'un sermaye piyasası araçlarından oluşan menkul kıymetler portföyü 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'ye yönetimi ve temsili için tahsis ettiği donanım, personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığı yıllık portföy aktif değerinin toplam %2'sinden oluşur. Yönetim ücreti, aylık fiyat raporu sonunda hazırlanan fiyat raporlarında Fon aktif değerinin aylık %0,1666'sı kadar bir yönetim ücreti tahakkuk ettirmekte ve 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'ye ödenmektedir.

10. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

Fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla karşılıkları, koşullu varlıkları ve borçları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır.)

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	01 Ocak- 31 Aralık 2021
Fon performans ücreti	3.700.777	1.051.575
Yönetim Ücretleri	2.993.064	1.807.109
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	500.922	-
Kira Giderleri	408.571	309.925
Saklama Ücretleri	131.588	88.744
Kurul Ücretleri	16.214	6.981
Danışmanlık Ücreti	10.065	8.057
Denetim Ücretleri	9.427	8.431
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	2.876.876	423.933
Toplam	10.647.504	3.704.755

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.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Fon toplam değeri (TL)	107.335.195	50.410.971
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	16.746.924	15.001.728
Birim pay değeri (TL)	6,409248	3,360344
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
	Adet	Adet
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	15.001.728	15.003.907
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	1.745.196	(2.179)
Toplam	16.746.924	15.001.728

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

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal varlıkların finansal durum tablosundaki 107.335.195 TL tutarındaki değerleri fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır. (31 Aralık 2021: 50.410.971 TL)

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

14. Hasılat

Esas Faaliyet Gelirleri	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	(1.937.689)	(61.186)
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	44.350.907	23.912.045
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16.803.334	555.545
Toplam	59.216.552	24.406.404

15. Yönetim ücretleri

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yönetim ücreti gideri 2.993.064 TL'dir (31 Aralık 2021: 1.807.109 TL).

16. Finansman giderleri

Fon'un 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır. (01 Ocak- 31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır.)

17. Diğer kapsamlı gelir tablosu unsurlarının sunumu

Fon'un 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemi itibarıyla diğer kapsamlı gelirleri bulunmamaktadır. (01 Ocak- 31 Aralık 2021: 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.

19. Türev araçlar

Fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: 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 hakim olduğu dönemlerde riskin asgari düzeye indirilmesine çalışılmaktadır.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

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

Şirket piyasa fiyatıyla değerlendirilen finansal varlıklara sahip olmadığından fiyat riskine maruz kalmamaktadır.

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 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 1.711.599 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır. (31 Aralık 2021: 3.992.270 TL)

31.12.2022

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
		(I+II+III+IV)				
Diğer borçlar	(57.908.661)	(57.908.661)	(57.908.661)	-	-	-
İlişkili taraflara borçlar	(12.527.024)	(12.527.024)	(12.527.024)	-	-	-
Toplam yükümlülük	(70.435.685)	(70.435.685)	(70.435.685)			

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Likidite riski

31.12.2021

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
		(I+II+III+IV)				
Diğer borçlar	(50.391.667)	(50.391.667)	(50.391.667)	-	-	-
İlişkili taraflara borçlar	(3.792.201)	(3.792.201)	(3.792.201)	-	-	-
Toplam yükümlülük	(54.183.867)	(54.183.867)	(54.183.867)			

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 katılma payı sahipleri katılım paylarını daha uzun sürelerde elde tutmaktadır.

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 'sının 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 31 Aralık 2022 itibarıyla kur riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. 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 yatırım amaçlı gayrimenkullere yaptığı yatırımlardan kaynaklanmaktadır. Fon işlemlerini 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. aracılığıyla gerçekleştirmekte olup söz konusu alacaklara ilişkin kredi riski sınırlıdır.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

31 Aralık 2022	Alacaklar					
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf (*)	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Finansal Varlıklar	Bankalarda ki Mevduat	Diğer (**)
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	15.848.678	134.023.637	26.167.377	1.711.599	19.589
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	15.848.678	134.023.637	26.167.377	1.711.599	19.589
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	--	--	--	--	--	--

(*) Kira alacaklarından oluşmaktadır.

(**) KDV alacaklarından oluşmaktadır.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

31 Aralık 2021	Alacaklar		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Finansal Varlıklar	Bankalard aki Mevduat	Diğer (**)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf (*)				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	810.174	87.732.299	11.789.034	3.992.270	270.534
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	810.174	87.732.299	11.789.034	3.992.270	270.534
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	--	--	--	--	--	--

(*) Kira alacaklarından oluşmaktadır.

(**) KDV alacaklarından oluşmaktadır.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(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

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.

31 Aralık 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
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.711.599	--	--	1.711.599	4
Finansal Varlıklar	--	26.167.377	--	26.167.377	5
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	--	134.023.637	--	134.023.637	6
				--	
<u>Finansal yükümlülükler</u>				--	
Diğer Borçlar	(70.435.685)	--	--	(70.435.685)	9
İlişkili Taraflara Borçlar	(12.527.024)	--	--	(12.527.024)	9

31 Aralık 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
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	3.992.270	--	--	3.992.270	4
Finansal Varlıklar	--	11.789.034	--	11.789.034	5
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	--	87.732.299	--	87.732.299	6
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Diğer Borçlar	(50.391.140)	--	--	(50.391.667)	9
İlişkili Taraflara Borçlar	(3.792.201)	--	--	(3.792.201)	9

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

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. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla finansal varlıkların seviyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Katılım Payları	26.167.377	--	--	26.167.377
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	--	134.023.637	--	134.023.637
Toplam finansal varlıklar	26.167.377	134.023.637	--	160.191.014

Finansman Riski

Fonun ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşmaması nedeniyle zarar 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.

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'da açıklanmıştır.

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

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Fon, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Fon'un raporlama döneminden sonraki açıklaması gereken olayları bulunmamaktadır.

25. Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Fon'un 31.12.2022 tarihinde sona eren döneme ilişkin bağımsız denetim ücreti 11.000 TL olup, bağımsız denetim kuruluşundan bağımsız denetim hizmeti dışında herhangi bir hizmet alınmamıştır.

RSM Turkey Uluslararası
Bağımsız Denetim A.Ş.

Maslak Office Building,
Sümer Sokak, No 4, Kat 2,
34485, Maslak, İstanbul

T +90 212 370 0700
F +90 212 370 0849

www.rsmtr.com

**24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam
Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının Mevzuata Uygun Olarak
Hazırlanmasına İlişkin Rapor**

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo 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 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul 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 Resmi 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 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

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



Eray Yanbol, SMMM
Sorumlu Denetçi
29 Nisan 2023
İstanbul, Türkiye

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihli
toplam değer/net varlık değeri tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

31.12.2022	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Değ. Rap. Tarihi	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri	Grup %	Toplam %
Gayrimenkul Yatırımları							
İstanbul	26.10.2018	1.041.344	15.12.2022	8.920.000	8.920.000	5,99%	5,57%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	23.938	19.12.2022	98.000	98.000	0,04%	0,06%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	56.770	19.12.2022	246.000	246.000	0,09%	0,15%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	70.796	19.12.2022	313.000	313.000	0,11%	0,20%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	87.216	19.12.2022	284.000	284.000	0,11%	0,18%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	44.206	19.12.2022	142.000	142.000	0,05%	0,09%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	12.177	19.12.2022	47.000	47.000	0,02%	0,03%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	93.922	19.12.2022	370.000	370.000	0,12%	0,23%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	120.857	19.12.2022	587.000	587.000	0,21%	0,37%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	26.197	19.12.2022	80.000	80.000	0,03%	0,05%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	13.710	19.12.2022	38.000	38.000	0,01%	0,02%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	13.269	19.12.2022	38.000	38.000	0,01%	0,02%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	51.830	19.12.2022	141.000	141.000	0,04%	0,09%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	37.547	19.12.2022	211.000	211.000	0,08%	0,13%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	27.395	19.12.2022	185.000	185.000	0,05%	0,12%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	44.922	19.12.2022	165.000	165.000	0,06%	0,10%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	198.359	19.12.2022	810.000	810.000	0,29%	0,51%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	65.405	19.12.2022	245.000	245.000	0,09%	0,15%
İstanbul	2.11.2020	2.759.177	8.12.2022	5.550.000	5.550.000	3,83%	3,46%
İstanbul	18.05.2021	9.388.391	8.12.2022	20.925.000	20.925.000	14,56%	13,06%
İstanbul	13.12.2021	2.467.061	15.12.2022	4.733.850	4.733.850	3,26%	2,96%
İstanbul	28.03.2018	803.750	15.12.2022	2.395.000	2.395.000	1,65%	1,50%
İstanbul	28.03.2018	340.000	15.12.2022	1.035.000	1.035.000	0,70%	0,65%
İstanbul	28.03.2018	494.000	15.12.2022	1.550.000	1.550.000	1,05%	0,97%
İstanbul	28.03.2018	494.000	15.12.2022	1.560.000	1.560.000	1,06%	0,97%
İstanbul	28.03.2018	1.618.250	15.12.2022	4.745.000	4.745.000	3,31%	2,96%
Bursa	5.11.2018	313.783	19.12.2022	1.195.000	1.195.000	0,58%	0,75%
Bursa	5.11.2018	169.671	19.12.2022	450.000	450.000	0,23%	0,28%
İstanbul	18.02.2021	1.816.295	8.12.2022	5.415.000	5.415.000	3,74%	3,38%
İstanbul	27.06.2022	5.582.016	23.12.2022	5.230.000	5.230.000	4,01%	3,26%
İstanbul	27.06.2022	7.554.646	23.12.2022	7.570.000	7.570.000	5,43%	4,73%
İstanbul	27.06.2022	5.359.596	23.12.2022	5.530.000	5.530.000	3,85%	3,45%
İstanbul	27.06.2022	7.010.256	23.12.2022	5.500.000	5.500.000	5,04%	3,43%
İstanbul	27.06.2022	5.582.016	23.12.2022	5.200.000	5.200.000	4,01%	3,25%
İstanbul	27.06.2022	5.582.016	23.12.2022	5.170.000	5.170.000	4,01%	3,23%
İstanbul	27.06.2022	5.582.016	23.12.2022	4.990.000	4.990.000	4,01%	3,12%
İstanbul	21.06.2022	4.891.458	23.12.2022	5.390.000	5.390.000	3,52%	3,36%
İstanbul	21.06.2022	3.699.568	23.12.2022	3.850.000	3.850.000	2,66%	2,40%
İstanbul	21.06.2022	4.891.758	23.12.2022	5.200.000	5.200.000	3,52%	3,25%
İstanbul	21.06.2022	3.683.618	23.12.2022	4.080.000	4.080.000	2,65%	2,55%
İstanbul	21.06.2022	4.891.758	23.12.2022	5.360.000	5.360.000	3,52%	3,35%
İstanbul	21.06.2022	3.746.548	23.12.2022	4.120.000	4.120.000	2,69%	2,57%
İstanbul	21.06.2022	3.746.548	23.12.2022	4.120.000	4.120.000	2,69%	2,57%
İstanbul	9.06.2020	500.000	--	239.787	239.787	0,18%	0,15%
Grup Toplamı		94.998.054		134.023.637	134.023.637	93,19%	83,66%
Diğer Varlıklar						0,00%	
Finansal Varlıklar		26.167.377			26.167.377	100,00%	16,34%
Grup Toplamı		-		-	26.167.377	100,00%	16,34%
Fon Portföy Değeri					160.191.014		100,00%

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihli
toplam değer/net varlık değeri tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

31.12.2021	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Değ. Rap. Tarihi	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri	Grup %	Toplam %
Gayrimenkul Yatırımları							
İstanbul Çatalca	26.10.2018	1.041.344	14.12.2020	3.805.000	3.805.000	4,34%	3,82%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	23.938	14.12.2020	50.000	50.000	0,06%	0,05%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	56.770	14.12.2020	125.000	125.000	0,14%	0,13%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	70.796	14.12.2020	155.000	155.000	0,18%	0,16%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	87.216	14.12.2020	150.000	150.000	0,17%	0,15%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	44.206	14.12.2020	75.000	75.000	0,09%	0,08%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	12.177	14.12.2020	25.000	25.000	0,03%	0,03%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	93.922	14.12.2020	165.000	165.000	0,19%	0,17%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	120.857	14.12.2020	295.000	295.000	0,34%	0,30%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	26.197	14.12.2020	45.000	45.000	0,05%	0,05%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	13.710	14.12.2020	20.000	20.000	0,02%	0,02%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	13.269	14.12.2020	20.000	20.000	0,02%	0,02%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	51.830	14.12.2020	55.000	55.000	0,06%	0,06%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	37.547	14.12.2020	105.000	105.000	0,12%	0,11%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	27.395	14.12.2020	75.000	75.000	0,09%	0,08%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	44.922	14.12.2020	85.000	85.000	0,10%	0,09%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	198.359	14.12.2020	405.000	405.000	0,46%	0,41%
Bilecik Merkez İlçesi	6.11.2018	65.405	14.12.2020	125.000	125.000	0,14%	0,13%
İstanbul	17.08.2020	626.659	9.08.2021	1.018.519	1.018.519	1,16%	1,02%
İstanbul	17.08.2020	1.242.399	9.08.2021	2.129.630	2.129.630	2,43%	2,14%
İstanbul	25.01.2021	1.653.707	25.01.2021	1.756.280	1.756.280	2,00%	1,76%
İstanbul	2.11.2020	2.759.177	24.05.2021	3.075.625	3.075.625	3,51%	3,09%
İstanbul	2.11.2020	2.503.731	24.05.2021	2.727.875	2.727.875	3,11%	2,74%
İstanbul	18.05.2021	9.388.391	26.04.2021	14.356.436	14.356.436	16,36%	14,43%
İstanbul	11.10.2021	2.489.752			2.491.871	2,84%	2,50%
İstanbul	11.10.2021	3.372.970			3.375.089	3,85%	3,39%
İstanbul	11.10.2021	1.888.713			1.890.832	2,16%	1,90%
İstanbul	11.10.2021	2.003.465			2.005.584	2,29%	2,02%
İstanbul	11.10.2021	2.727.723			2.729.842	3,11%	2,74%
İstanbul	11.10.2021	2.011.931			2.014.050	2,30%	2,02%
İstanbul	11.10.2021	1.360.099			1.362.218	1,55%	1,37%
İstanbul	11.10.2021	2.042.970			2.045.089	2,33%	2,05%
İstanbul	11.10.2021	2.013.812			2.015.931	2,30%	2,03%
İstanbul	11.10.2021	2.062.723			2.064.842	2,35%	2,07%
İstanbul	11.10.2021	2.049.554			2.051.673	2,34%	2,06%
İstanbul	11.10.2021	1.827.574			1.829.693	2,09%	1,84%
İstanbul	11.10.2021	2.231.089			2.233.208	2,55%	2,24%
İstanbul	11.10.2021	2.534.901			2.537.020	2,89%	2,55%
İstanbul	28.03.2018	803.750	22.12.2020	1.540.000	1.540.000	1,76%	1,55%
İstanbul	28.03.2018	340.000	22.12.2020	660.000	660.000	0,75%	0,66%
İstanbul	28.03.2018	494.000	22.12.2020	990.000	990.000	1,13%	0,99%
İstanbul	28.03.2018	494.000	22.12.2020	995.000	995.000	1,13%	1,00%
İstanbul	28.03.2018	1.618.250	22.12.2020	3.020.000	3.020.000	3,44%	3,03%
Bursa İznik İlçe	5.11.2018	313.783	14.12.2020	800.000	800.000	0,91%	0,80%
Bursa İznik İlçe	5.11.2018	169.671	14.12.2020	315.000	315.000	0,36%	0,32%
İstanbul	7.10.2019	1.863.506	9.11.2020	2.396.800	2.396.800	2,73%	2,41%
İstanbul Beykoz	17.11.2021	4.915.045			4.915.045	5,60%	4,94%
İstanbul	18.02.2021	1.732.150	1.06.2021	2.140.000	2.140.000	2,44%	2,15%
İstanbul	18.02.2021	1.816.295	1.06.2021	2.166.000	2.166.000	2,47%	2,18%
İstanbul	26.08.2021	1.217.128	10.11.2021	1.546.610	1.546.610	1,76%	1,55%
İstanbul	26.08.2021	1.581.534	10.11.2021	1.949.153	1.949.153	2,22%	1,96%
İstanbul	9.06.2020	355.446	10.11.2021	340.324	340.324	0,39%	0,34%
İstanbul	13.12.2021	2.467.061			2.467.061	4,34%	3,82%
Grup Toplamı		66.087.776		49.703.252	87.732.299	100,00%	88,15%
Finansal Varlıklar		5.400.001		--	11.789.034	100,00%	11,85%
Grup Toplamı		5.400.001		--	11.789.034	100,00%	11,85%
Fon Portföy Değeri					99.521.333		100,00%
				31 Aralık 2022			
					31 Aralık 2021		

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2022 tarihli
toplam değer/net varlık değeri tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Tutar TL	Grup %	Toplam %	Tutar TL	Grup %	Toplam %
Fon portföy değeri	160.191.014	100,00%	149,24%	99.521.333	100,00%	197,42%
Gayrimenkul Yatırımları	134.023.637	83,66%	124,86%	87.732.299	88,15%	174,03%
Portföyü						
Para ve SP Araç. Portföyü	26.167.377	16,34%	--	11.789.034	11,85%	--
Diğer	--	0,00%	0,00%	--	0,00%	0,00%
Hazır değerler	1.711.599	100,00%	1,59%	3.992.270	100,00%	7,92%
Bankalar	1.711.599	100,00%	1,59%	3.992.270	100,00%	7,92%
Alacaklar	15.868.267	100,00%	14,78%	1.080.708	100,00%	2,14%
Borçlar	(70.435.685)	100,00%	--	(54.183.340)	100,00%	--
Yönetim Ücreti	(11.952.700)	16,97%	--	(2.423.326)	4,47%	--
Ödenecek Vergi	(83.185)	0,12%	--	(21.985)	0,04%	--
Diğer Borçlar	(58.399.800)	82,91%	--	(51.738.029)	95,49%	--
Fon toplam değeri	107.335.195		100,00%	50.410.971		100,00%