

Neo Portföy Yönetimi A.Ş.
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren
Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu

İçindekiler

Bağımsız denetçi raporu

Finansal durum tablosu

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Toplam değer/net varlık değeri değışim tablosu

Nakit akış tablosu

Finansal tablolara ilişkin tamamlayıcı notlar



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

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

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 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.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız Denetim SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimi ile 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.

Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

Kurucunun Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Neo Portföy Yönetimi A.Ş. ("Kurucu"), finansal tabloların SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken Kurucu, 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.

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 bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir 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 finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim süresince 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 sağlayacak 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 yönetimce işletmenin sürekliliği esasını kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.

➤ Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -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) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Fon iç tüzüğü'nün 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.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



Ali Tuğrul Uzun, SMMM
Sorumlu Denetçi

2 Mayıs 2023
İstanbul, Türkiye

Neo Portföy Yönetimi A.Ş.
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Durum Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş
	Dipnot	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	22	21.433.778	4.433.082
Finansal Varlıklar	19	287.487.928	104.899.560
Diğer Alacaklar	5	2.610.177	196.008
Toplam Varlıklar (A)		311.531.883	109.528.650
Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	5	36.274.936	16.928.573
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri /Net Varlık Değeri Hariç) (B)		36.274.936	16.928.573
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		275.256.947	92.600.077

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Neo Portföy Yönetimi A.Ş.
Dördüncü 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.)

		Denetimden Geçmiş 2022	Denetimden Geçmiş 2021
	Dipnot		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	12	10.370.655	632.081
Temettü Geliri	12	--	--
Finansal Varlık ve Yükümlülöklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	12	18.597.774	2.963.010
Finansal Varlık ve Yükümlülöklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	12	126.898.449	37.349.752
Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri		(10.251)	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	6.136.484	1.879.483
Esas Faaliyet Gelirleri		161.993.111	42.824.326
Yönetim Ücretleri	8	(682.484)	(205.562)
Saklama Ücretleri	8	(127.732)	(37.309)
Kayda Alma Ücretleri	8	(37.967)	(10.08)
Denetim Ücretleri	8	(42.033)	(17.309)
Noter Harç ve Tasdik Ücretleri	8	(1.341)	(648.294)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	8,13	(3.247.183)	(956.433)
Esas Faaliyet Giderleri		(4.138.740)	(1.874.987)
Esas Faaliyet Kar/(Zararı)		157.854.371	40.949.339
Net Dönem Karı/(Zararı)		157.854.371	40.949.339
Diğer Kapsamlı Gelir		--	--
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/(AZALIŞ)		157.854.371	40.949.339

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Neo Portföy Yönetimi A.Ş.
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak - 31 Aralık 2022 Dönemine Ait
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot	Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş
		2022	2021
1 Ocak itibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		92.600.077	--
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	10	157.854.371	40.949.339
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10	24.802.500	51.650.738
Katılma Payı İade Tutarı (-)	10	--	--
31 Aralık itibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)		275.256.947	92.600.077

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Neo Portföy Yönetimi A.Ş.
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak - 31 Aralık 2022 Dönemine Ait

Nakit Akış Tablosu

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot	Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş
		2022	2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(7.805.512)	(47.217.656)
Net Dönem Karı/Zararı		157.854.371	40.949.339
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(137.272.812)	(37.981.833)
Faiz Tahakkukları ile ilgili düzeltmeler		(3.708)	--
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	(10.370.655)	(632.081)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları	12	(126.898.449)	(37.349.752)
ile İlgili Düzeltmeler			
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(38.757.726)	(50.817.243)
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(2.414.169)	(196.008)
Borçlardaki Artış/(Azalışla) İlgili Düzeltmeler		19.346.363	16.928.573
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(55.689.920)	(67.549.808)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		--	--
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		10.370.655	632.081
Alınan Faiz ve kar payı		10.370.655	632.081
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		24.802.500	51.650.738
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10	24.802.500	51.650.738
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	10	--	--
Finansman Faaliyetlerden Net Nakit Akışları		24.802.500	51.650.738
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		16.996.988	4.433.082
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--	--
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		16.996.988	4.433.082
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		4.433.082	--
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)		21.430.070	4.433.082

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Neo Portföy Yönetimi A.Ş.
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Fon, Neo Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("SPK") 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak, Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu içtüzüğüne göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanacak nakit ve iştirak payları, katılma payları sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre girişim sermayesi yatırımları ile para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla, 31 Mart 2021 tarihinde ihraç edilmiştir.

Fon Kurucusu, Yöneticisi ve Portföy Saklayıcısı ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kurucu ve Yönetici:

Unvanı: Neo Portföy Yönetimi A.Ş.

Merkez Adresi: Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity İş Merkezi No:171/A K:22 Levent/İstanbul

Portföy Saklayıcısı:

Unvanı: QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Merkez Adresi: Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No: 215 Kat:6-7 Şişli / İstanbul

Neo Portföy Yönetim A.Ş.
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 30 Aralık 2013 tarih ve 28867 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.2 No'lu "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2022 itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK'nın 30 Aralık 2013 tarih ve 2013/43 sayılı bülteninde açıklanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları" başlıklı duyurusunda belirtilen esaslar kullanılmıştır.

Ölçüm Esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal yatırımlar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu'nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 2 Mayıs 2023 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir.

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların, SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı uyarınca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncelleme yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 7 – Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Not 19 – Finansal araçlar

Geçerli ve Raporlama Para Birimi

Fon'un finansal tabloları geçerli olan para birimi (geçerli para birimi) ile sunulmuştur. Fon'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yabancı Para

Portföydeki yabancı para cinsinden menkul kıymetler, değerlendirme tarihi itibarıyla Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ("TCMB") Amerikan Doları alış kuru olan 18,6983 TL ve Euro alış kuru olan 19,9349 TL ile değerlendirilmiştir.

Neo Portföy Yönetim A.Ş.
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Fon'un cari dönem içerisinde muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Cari dönemde finansal tabloları etkileyen muhasebe politikası değişikliği yoktur. Tespit edilen önemli muhasebe hatası bulunmamaktadır.

2.4 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Fon tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

16 Şubat 2019'da, KGK tarafından TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri* standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4'ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin sigorta sözleşmelerinin yerel muhasebe standartlarını kullanarak muhasebeleştirilmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Fon, TFRS 17'nin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması—Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)

Aralık 2021'de UMSK, UFRS 17 ile UFRS 9'un İlk Uygulaması —Karşılaştırmalı Bilgiler (UFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)'i yayımlamıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler olarak 31 Aralık 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklik, TFRS 17'nin ilk uygulamasında finansal tablolarda sunulan finansal varlıklara yönelik karşılaştırmalı bilgiler bakımından geçiş hükümlerine ilişkindir. Değişiklik, işletmelerin finansal varlıklar ile sigorta sözleşme yükümlülükleri arasında geçici muhasebe uyumsuzluklarını gidermeyi ve dolayısıyla karşılaştırmalı bilgilerin finansal tablo kullanıcıları açısından faydasını arttırmaktadır. TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

Fon, TFRS 17 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Neo Portföy Yönetim A.Ş.
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)

TFRS 4'deki Değişiklikler - TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik

TFRS 4, yeni sigorta sözleşmeleri standardı ve TFRS 9'un farklı yürürlük tarihlerinin etkilerini azaltmak amacıyla UMSK tarafından yapılan değişiklik çerçevesinde KGK tarafından da değiştirilmiştir. TFRS 4'de yapılan değişiklikler sigorta şirketleri için uygulamalarla ilgili endişeleri azaltmak için iki isteğe bağlı çözüm sunmaktadır:

- i) TFRS 9 uygulanırken Sigortacılar tarafından finansal varlıklarına sigorta şirketinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar ile TMS 39 uyarınca raporlananlar arasındaki farkı yeniden sınıflandırmasına izin verilecek; veya
- ii) 1 Ocak 2023 tarihinden önce faaliyetleri ağırlıklı olarak sigortaya bağlı olan şirketler için TFRS 9'u uygulamaya ilişkin isteğe bağlı geçici bir muafiyet. Bu şirketlerin TMS 39'da finansal araçlar için mevcut olan hükümleri uygulamaya devam etmelerine izin verilecektir.

Fon, TFRS 4 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

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

UMSK tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması"na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde "TMS 1'de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması" başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

2020 değişikliklerinin belirli yönlerini yeniden ele aldıktan sonra; UMSK, bir hakkın koşulsuz olması gerekliliğini kaldırmıştır ve bunun yerine, uzlaşmayı erteleme hakkının öze sahip olmasını ve raporlama döneminin sonunda mevcut olmasını şart koşmaktadır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde "TFRS 2023" olarak yayımlanmıştır.

Bu hak, bir kredi düzenlemesinde belirtilen koşullara (sözleşmelere) uyan bir şirkete tabi olabilir. Gelecekteki sözleşmelere tabi olan uzun vadeli borçlar için de ek açıklamalar gereklidir. Değişiklikler aynı zamanda bir işletmenin kendi hisseleri ile ödenebilecek bir borcu nasıl sınıflandırdığına da açıklık getirmektedir.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Ayrıca, daha önce yayınlanan ancak henüz yürürlüğe girmemiş 2020 değişikliklerini erken uygulamış olabilecek şirketler için geçiş hükümlerini de belirtmektedir.

Fon, TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Neo Portföy Yönetim A.Ş.
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler(devamı)

Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 8'e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler ayrıca, bir şirketin bir muhasebe politikası tarafından belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiyi açıklığa kavuşturmuştur.

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlemeyöntemi) – örneğin, TFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygularken kullanılacak girdileri seçme – örneğin, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

Bu tür girdilerdeki veya değerlendirme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir ve Şirket'in bu değişiklikleri uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminin başında veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahminlerindeki ve muhasebe politikalarındaki değişikliklere ileriye yönelik uygulanacaktır.

Fon, TMS 8'e ilişkin bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, muhasebe politikalarına ilişkin açıklamaların faydalı olacak şekilde yapmalarını sağlanmasına yardımcı olmak amacıyla UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlanmıştır. Bu değişikliklerden UMS 1'e ilişkin olanları KGK tarafından da TMS 1'e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

- Şirketlerden önemli muhasebe politikalarından ziyade önemlilik düzeyine bağlı olarak muhasebe politikalarını açıklamalarını istemek,
- Önemlilik düzeyi altında kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili muhasebe politikalarının önemsiz olduğunu ve bu nedenle açıklanmalarına gerek olmadığını açıklığa kavuşturmak ve
- Önemlilik düzeyi üzerinde kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili tüm muhasebe politikalarının bir şirketin finansal tabloları için önemlilik arz etmediğine açıklık getirmek.

Değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

Fon, TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişikliklerin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Neo Portföy Yönetim A.Ş.
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler(devamı)

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1. *TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - 2018 – 2020-TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması*, TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 41 Tarımsal Faaliyetler'e İlişkin Değişiklikler
2. *TFRS 3'de Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik*
3. *Maddi Duran Varlıklar — Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16'da yapılan değişiklik)*
4. *Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (TMS 37'de yapılan değişiklik)*

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliklerinin Fon'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Neo Portföy Yönetim A.Ş.
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Fon'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tablo kalemlerinin karşılaştırılabilirliğini sağlamak amacıyla önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak sınıflandırılır.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Faiz gelirleri:

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Fon'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Faiz gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini, Borsa Para Piyasası ile ters repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri ve vadeli işlem teminatlarının nemalarını içermektedir.

Temettü gelirleri:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, Fon'un temettü alma hakkı doğduğu zaman (Fon'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Fon toplam gider oranı ve yönetim ücretleri:

Fon'un portföy toplam değerinin yıllık %1,1'inden (bindeonbir) (BSMV dahil değil) oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde, kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya fondan ödenir.

Giderler

Tüm giderler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

Neo Portföy Yönetim A.Ş.
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal varlıklar

Fon, menkul kıymetlerini "GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar" menkul kıymetler olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirmektedir. Finansal varlıkların sınıflandırılması Fon yönetimi tarafından satın alma amaçları dikkate alınarak, elde edildikleri tarihlerde kararlaştırılmaktadır.

Tüm finansal varlıklar, ilk olarak bedelin gerçeğe uygun değeri olan ve yatırım ile ilgili satın alma masrafları da dahil olmak üzere maliyet bedelleri üzerinden gösterilmektedir.

Kayıtlara ilk alındıktan sonra GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıkların makul değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan kar veya zarar ve finansal varlıklardan elde edilen faiz ve kupon gelirleri gelir tablosunda "Finansal Varlık ve Yükümlülükler İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/(Zarar)" hesabına dahil edilmektedir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıkları elde tutarken kazanılan faizler finansal varlıklara ilişkin gerçekleşen ve gerçekleşmeyen kar/zarar olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Temettü ve faiz gelirleri ise ayrı olarak temettü gelirleri şeklinde finansal tablolarda gösterilmektedir.

Tüm yatırım amaçlı menkul kıymetler işlem tarihlerinde finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Etkin faiz yöntemi:

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

"Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak sınıflandırılan finansal varlıklar, alım-satım amaçlı finansal varlıklar olup piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar ilk olarak kayda alınmalarında gerçeğe uygun değerleri kullanılmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmektedir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıkların alım-satımında elde edilen kar veya zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Finansal Varlık ve Yükümlülükler İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar" hesabına dahil edilir. Alım-satım amaçlı menkul değerlerin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen gerçekleşmemiş değer artış ve azalışları sonucu ortaya çıkan tutarlar kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Finansal Varlık ve Yükümlülükler İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar" hesabına dahil edilir.

Satım ve geri alım anlaşmaları:

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler ("repo") finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük repo borçları hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler ("ters repo"), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın etkin faiz yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle "Ters Repo Alacakları" olarak kaydedilir.

Neo Portföy Yönetim A.Ş.
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Krediler ve alacaklar:

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen diğer alacaklar bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Nakit ve nakit benzerleri:

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri

(1) Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:

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;

1) Borsada işlem görenler değerlendirme 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.

2) 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.

3) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.

4) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.

5) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.

6) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.

7) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.

8) (1) ilâ (7) no'lu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.

9) (7) ve (8) no'lu 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.

(2) Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/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.

Neo Portföy Yönetim A.Ş.
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her raporlama 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.

Finansal yükümlülükler

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılmaktadır.

Diğer finansal yükümlülükler:

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilmektedir.

Türev finansal araçlar

Gerçeğe uygun değer, işlem gören piyasa fiyatlarından ve gerektiğinde indirgenmiş nakit akışı modellerinden elde edilir. Borsa dışı vadeli döviz sözleşmelerinin gerçeğe uygun değerleri ilk vade oranının, sözleşmenin geri kalan süresi için ilgili para biriminin piyasa faiz oranlarına ilişkin hesaplanan vadedeki oranıyla karşılaştırılıp raporlama dönemi sonuna indirgenmesiyle belirlenir. Bütün türev araçlar gerçeğe uygun değer olarak finansal varlıklarda muhasebeleştirilir.

Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

Neo Portföy Yönetim A.Ş.
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kur değişiminin etkileri

Fon'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Fon'un geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Fon'un finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri/Giderleri" hesabına yansıtılmaktadır.

İlişkili taraflar

Bu finansal tablolar açısından Fon'un kurucusu, Fon'un kurucusu ile sermaye ilişkisinde olan şirketler ve Fon'un portföy yönetimi ve aracılık hizmetlerini aldığı ilişkili kurumlar "ilişkili taraflar" olarak tanımlanmaktadır.

Katılma belgeleri

Katılma belgelerinin alım satımında, beher pay için, fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesiyle bulunan değer esas alınmaktadır. Katılma payını içeren katılma belgelerinin satışından elde edilen kaynaklar satış tutarı esas alınarak katılma belgeleri hesabında yansıtılmakta, geri alınan belgeler ise alış tutarları esas alınarak bu hesaptan düşülmektedir.

Katılma payı işlemleri günlük olarak MKK'ya bildirilir ve katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her müşterinin kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

Vergi

1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe giren, 21 Haziran 2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin (1) numaralı fıkrasının (d) bendine göre Türkiye'de kurulu menkul kıymetler yatırım fonları ve ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Söz konusu kurumlar vergisi istisnası geçici vergi uygulaması bakımından da geçerlidir.

Aynı Kanunun 15 inci maddesinin (3) numaralı fıkrasına göre, menkul kıymet yatırım fon ve ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu portföy işletmeciliği kazançları üzerinden dağıtılın dağıtılmasın %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Söz konusu tevkifat oranı 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %0 olarak uygulanmaktadır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 34 üncü maddesinin (8) numaralı fıkrasında, menkul kıymet yatırım fon ve ortaklıklarının, portföy işletmeciliği kazançlarının elde edilmesi sırasında 15'inci madde gereğince kendilerinden kesilen vergileri, vergi kesintisi yapanlarca ilgili vergi dairesine ödenmiş olmak şartıyla, aynı Kanunun 15 inci maddesinin (3) numaralı fıkrasına göre kurum bünyesinde yapacakları vergi kesintisinden mahsup edebilecekleri, mahsup edilemeyen kesinti tutarının başvuru halinde kendilerine red ve iade edileceği belirtilmiştir.

Neo Portföy Yönetim A.Ş.
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Vergi (devamı)

5281 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2006 ila 31 Aralık 2022 tarihleri arasında uygulanmak üzere 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununa eklenen 5527 sayılı Kanun ile değişik Geçici 67'nci maddenin (1) numaralı fıkrasına göre menkul kıymet yatırım fon ve ortaklıklarının banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla elde ettikleri menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının alım-satım kazançları ile dönemsel getirileri üzerinden 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 oranında gelir vergisi kesintisi yapılmaktadır.

Geçici 67'nci maddenin (2) ve (4) numaralı fıkralarına göre, menkul kıymet yatırım fonu ve ortaklıklarının bu maddeye göre tevkifata tabi tutulan gelirleri üzerinden Kurumlar Vergisi ve Gelir Vergisi Kanunlarına göre ayrıca tevkifat yapılmaz.

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas faaliyetler ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Fon'un portföyündeki değer artış ve azalışlarından kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Fon'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Fon'un finansal tabloların hazırlanmasında kullandığı önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları bulunmamaktadır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon'un ana faaliyet konusu portföy işletmek ve hizmet sunduğu bölge Türkiye olduğundan 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolarda bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

Neo Portföy Yönetim A.Ş.
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Fon'un kurucusu ve yöneticisi Türkiye'de kurulmuş olan Neo Portföy Yönetimi A.Ş.'dir. Fon ile diğer ilişkili taraflar arasındaki bakiye ve işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan borçlar		
Neo Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon yönetim giderleri) (Dipnot 5)	--	35.278
Toplam	--	35.278
	1 Ocak – 31 Aralık 2022	31 Mart – 31 Aralık 2021
İlişkili taraf ile yapılan işlemler		
Giderler		
Neo Portföy Yönetimi A.Ş.. (Fon yönetim ücretleri) (Dipnot 8)	682.484	205.562
Toplam	682.484	205.562

5. ALACAK VE BORÇLAR

Fon'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla alacak bakiyeleri detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alacaklar		
Diğer alacaklar	2.610.177	196.008
Toplam	2.610.177	196.008

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla borç bakiyelerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Borçlar		
Yönetim ücreti (Dipnot 4) (*)	--	35.278
Saklama ücretleri (**)	6.729	5.777
Denetim ücreti	5.498	--
Gayrimenkul alım ücretleri	--	16.160.000
Diğer borçlar	36.262.709	727.518
Toplam	36.274.936	16.928.573

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla fon yönetim ücreti, Neo Portföy Yönetimi A.Ş.'ye olan alacak ve borçlardan oluşmaktadır.

(**) Fon'un, saklayıcısı QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 'ye olan saklama komisyonları, diğer borçlar ve ödenecek fon yönetim ücretleri borcudur.

Neo Portföy Yönetim A.Ş.**Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

6. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır.)

7. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Fon'un menkul kıymetleri İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ("Takasbank") tarafından muhafaza edilmekte olup, geçmiş dönemlerde tatbik edilen ve Takasbank ve Borsa üyelerini kapsamakta olan "şemsiye sigorta" uygulaması sona erdirilmiş; bu uygulamanın yerine Takasbank'ın sigortalandığı dolayısıyla da Fon'un bu kuruluşlar nezdinde saklanan tüm menkullerinin de sigorta kapsamında olduğu bir sigorta sistemine geçilmiştir. Fon adına düzenlenmiş ayrı bir sigorta poliçesi yoktur. Sigorta poliçesi Takasbank ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'yi ("MKK") kapsamakta olup Takasbank ve MKK'da meydana gelebilecek olan emniyeti suistimal, sahtecilik, hırsızlık, taşıma riskleri, her türlü maddi hasar, kaybolma, saklama riskleri sigorta kapsamındadır.

Fon'un, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, VİOP işlemleri için verdiği teminatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır.)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Fon'un ters repo işlemlerinden kaynaklanan geri ödeme taahhüdü bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır.)

8. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	31 Mart – 31 Aralık 2021
Niteliklerine göre giderler		
Yönetim ücretleri (Not 4)	682.484	205.562
Saklama ücretleri	127.732	37.309
Denetim ücretleri	42.033	17.309
Kayda alma ücretleri	37.967	10.080
Noter, harç ve tasdik Ücretleri	1.341	648.294
Esas faaliyetlerden diğer giderler (Not 13)	3.247.183	956.433
Toplam	4.138.740	1.874.987

9. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır.)

Neo Portföy Yönetim A.Ş.
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Birim pay değeri		
Fon Net Varlık Değeri	275.256.947,00	92.600.077
Dolaşımdaki Pay Sayısı	64.798.777,00	51.745.579
Birim Pay Değeri	4,25	1,789526
Katılma belgeleri hareketleri	2022 adet	2022 tutar (TL)
Açılış	51.745.579	51.650.738
Satışlar	13.053.198	24.802.500
Geri alımlar (-)	--	--
Dönem sonu	64.798.777	76.453.237
Katılma belgeleri hareketleri	2021 adet	2021 tutar (TL)
Açılış	--	--
Satışlar	51.745.579	51.650.738
Geri alımlar (-)	--	--
Dönem sonu	51.745.579	51.650.738

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Toplam Değer/Net Varlık Değeri bakiyesi 275.256.947,00 TL tutarındadır.(31 Aralık 2021: 92.600.077 TL)

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Artış / Azalış bakiyesi 157.854.371,00TL tutarındadır. (31 Aralık 2021: 40.949.339 TL)

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	31 Mart – 31 Aralık 2021
1 Ocak İtibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	92.600.077	--
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde	157.854.371,00	40.949.339
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	24.802.500,00	51.650.738
Katılma Payı İade Tutarı (-)	--	--
31 Aralık itibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	275.256.947	92.600.077

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Finansal Durum Tablosundaki Toplam Değer /Net Varlık Değeri	275.256.947	92.600.077
Fiyat Raporundaki Toplam Değer /Net Varlık Değeri	275.256.947	92.600.077
Fark	--	--

Neo Portföy Yönetim A.Ş.**Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

12. HASILAT

Esas faaliyet gelirleri	1 Ocak – 31 Aralık 2022	31 Mart – 31 Aralık 2021
Faiz gelirleri	10.370.655	632.081
Finansal varlıklara ilişkin gerçekleşmiş kar/(zarar)	18.597.774	2.963.010
Finansal varlıklara ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zarar)	126.898.449	37.349.752
Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri	(10.251)	--
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	6.136.484	1.879.483
Toplam	161.993.111	42.824.326

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak – 31 Aralık 2022	31 Mart – 31 Aralık 2021
Tescil ve ilan gideri	7.268	9.353
Diğer	3.239.915	947.080
Toplam	3.247.183	956.433

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak – 31 Aralık 2022	31 Mart – 31 Aralık 2021
Faiz ve kar payları	139.457	97.748
Diğer	5.997.028,00	1.781.735
Toplam	6.136.485	1.879.483

14. FİNANSMAN GİDERLERİ

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır.)

15. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır.)

16. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 sona eren hesap dönemleri itibarıyla kur değişiminin etkilerinin analizi Not 20'de sunulmuştur.

17. YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Kamu Gözetimi Kurumu tarafından yapılan 20 Ocak 2022 tarihli duyuruda TFRS'yi uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Kamu Gözetimi Kurumu tarafından enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin yeni bir duyuru yapılmadığından 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

18. TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır.)

Neo Portföy Yönetim A.Ş.
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

19. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflandırılan varlıkların gerçeğe uygun değeri, mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından yapılan değerlemelerde belirtilen makul değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Finansal varlıklar	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	287.487.928		104.899.560	
Toplam	287.487.928		104.899.560	
	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Kayıtlı Değeri	Maliyet	Kayıtlı Değeri
İştirak payları	93.029.779	226.901.800	33.362.000	52.078.934
Yatırım fonları	3.325.165	60.586.128	46.693.208	52.820.626
Toplam	96.354.944	287.487.928	80.055.208	104.899.560

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk faktörleri

Fon faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Fon'un risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin, Fon finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Faiz oranı riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Fon'un faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Fon'un faiz oranı riskine duyarlılığı aktif ve pasif hesapların vadelerindeki uyumsuzluğu ile ilgilidir. Bu risk faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

Fon'un ilgili finansal durum tablosu tarihleri itibarıyla faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıda sunulmuştur.

Faiz Pozisyonu Tablosu		31 Aralık 2022
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	226.901.800
Faiz Pozisyonu Tablosu		31 Aralık 2021
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	104.899.560

Neo Portföy Yönetim A.Ş.
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Faiz oranı riski (devamı)

Fon'un finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı değişken getirili menkul kıymetleri faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat ve faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Fon'un hesapladığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında kar payı artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla değişken getirili menkul kıymetleri gerçeğe uygun değerinde ve Fon'un net dönem karı/zararında meydana gelen etkiler aşağıda sunulmuştur.

31 Aralık 2022				
Risk türü	Risk oranı	Risk yönü	Dönem Karına Etkisi	Net Varlık Değerine Etkisi
Faiz oranı riski	0,01	Yukarı	22.690.180	22.690.180
		Aşağı	(22.690.180)	(22.690.180)
31 Aralık 2021				
Risk türü	Risk oranı	Risk yönü	Dönem Karına Etkisi	Net Varlık Değerine Etkisi
Faiz oranı riski	0,01	Yukarı	10.489.956	10.489.956
		Aşağı	(10.489.956)	(10.489.956)

Fiyat riski

Fiyat riski, yatırım fonları endeks seviyelerinin ve ilgili yatırım fonları değerinin değişmesi sonucunda yatırım fonlarının piyasa değerlerinin düşmesi riskidir.

Kredi riski

Yatırım yapılan finansal varlıklar için, karşı tarafın anlaşma yükümlülüklerini yerine getirememesinden kaynaklanan bir risk mevcuttur. Bu risk, derecelendirmeler veya belli bir kuruma yatırım yapılan finansal varlıkların sınırlandırılmasıyla yönetilmektedir. Fon'un kredi riski, ağırlıklı olarak faaliyetlerini yürüttüğü Türkiye'dedir.

Neo Portföy Yönetim A.Ş.**Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Kredi riski (devamı)**

	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri		
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Varlıklar ^(**)	Bankalardaki Mevduat ^(*)	Diğer
31 Aralık 2022	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	--	--	2.610.177	287.487.928	21.433.778	--
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	2.610.177	287.487.928	21.433.778	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. 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	--	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

^(*) Bankalar mevduatının 3.744.298,00TL'si vadesiz hesaptan oluşmaktadır.

Neo Portföy Yönetim A.Ş.**Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Kredi riski (devamı)**

	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri		
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Varlıklar ^(**)	Bankalardaki Mevduat ^(*)	Diğer
31 Aralık 2021	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	--	--	196.008	52.078.934	4.433.082	--
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	196.008	52.078.934	4.433.082	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. 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	--	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

(*) Bankalar mevduatının 23.380 TL'si vadesiz hesaptan oluşmaktadır.

(**) 52.820.626 TL tutarında yatırım fonu finansal varlıklara dahil edilmemiştir.

Neo Portföy Yönetim A.Ş.**Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Kur Riski Yönetimi**

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ve yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin dengelenmesi ile yönetilmektedir.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunmaktadır.

Kur riskine duyarlılık analizi

Fon, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Fon'un ABD Doları, Avro ve diğer döviz kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

31 Aralık 2022	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
Nakit ve nakit benzerleri	21.362.545	1.142.486
Finansal varlıklar	--	--
Toplam varlıklar	21.362.545	1.142.486

Neo Portföy Yönetim A.Ş.**Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Kur Riski Yönetimi (devamı)****Likidite riski**

Likidite riski, Fon'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Fon Yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Aşağıdaki tablo, Fon'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Aşağıdaki tablolar, Fon'un yükümlülükleri iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

31 Aralık 2022	Defter Değeri	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	36.274.936	36.274.936	36.274.936	--	--	--
Diğer Borçlar	36.274.936	36.274.936	36.274.936	--	--	--
31 Aralık 2021	Defter Değeri	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	16.928.573	16.928.573	16.928.573	--	--	--
Diğer Borçlar	16.928.573	16.928.573	16.928.573	--	--	--

Fon'un finansal yükümlülüklerinin beklenen vadeleri sözleşme vadelerine yaklaştığından ayrı bir tablo verilmemiştir.

Neo Portföy Yönetim A.Ş.**Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri**

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Fon, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek, yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Fon'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Finansal Varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler dahil olmak üzere diğer finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek kayıtlı değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Borçlanma senetlerinin ve hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

Takas borçları, yönetim ücreti borçları ve diğer borçlar da dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinden önemli ölçüde farklılık göstermeyeceği varsayılmıştır.

Finansal Yükümlülükler

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Seviye 1 : Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmektedir.
- Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
- Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer ile gösterilen finansal varlıklar:

31 Aralık 2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar				
İştirak payları	226.901.800	--	--	226.901.800
Yatırım fonları	60.586.128	--	--	60.586.128
Toplam	287.487.928	--	--	287.487.928
31 Aralık 2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar				
İştirak payları	52.078.934	--	--	52.078.934
Yatırım fonları	52.820.626	--	--	52.820.626
Toplam	104.899.560	--	--	104.899.560

21. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

Neo Portföy Yönetim A.Ş.**Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

22. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bankadaki nakit	21.433.778	4.433.082
<i>Vadesiz mevduat</i>	<i>3.744.298,00</i>	<i>22.380</i>
<i>Vadesiz mevduat (*)</i>	<i>17.689.480</i>	<i>4.410.702</i>
Nakit ve nakit benzerleri	21.433.778	4.433.082

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Fon'un vadeli mevduatının faiz oranı %2,50, %16 olup, vadesi 2 Ocak 2023'tür.

Fon'un 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde nakit akış tablosunda, nakit ve nakit benzeri değerler, hazır değerler ile ters repo alacakları toplamından teminata verilen nakit ve nakit benzerleri ve faiz tahakkukları düşülerek gösterilmektedir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	21.433.778	4.433.082
Faiz tahakkuku	(3.708)	--
Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri	21.430.070	4.433.082

23. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILIR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Fon'un yatırım stratejisi, Fon toplam değerinin asgari %80'i oranında, Fon portföyüne değer artış kârı, alım satım kârı veya gayrimenkul iradı elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, fabrika, endüstriyel, depo, antrepo, otopark, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkulü satın almaya, satmaya, kiralamaya, kiraya vermeye ve satın almaya veya satmaya vaad etmeye yönelik yatırım yapılmasıdır. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılır.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar da fon portföyüne alınabilir. Hedefine ulaşmak için Fon; bu içtüzükte belirtilen şartlara uygun olan gayrimenkullerin alımı için satın alma vaadi sözleşmeleri yapabilir, gayrimenkulleri veya gayrimenkule dayalı hakları banka ve diğer finansal kuruluşlardan satın alabilir, bu amaca uygun gayrimenkullerin temini için emlak komisyoncuları, avukatlık büroları ve mali müşavirler ile işbirliği yapabilir. Gayrimenkuller önceden belirlenmiş bir vade sonunda elden çıkarma amacıyla satın alınabileceği gibi belli bir vade hedefi olmadan da satın alınabilir. Fon, alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacını sağlamak üzere yukarıda sayılan her türlü gayrimenkulü satın alabilecektir.

Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur;

A) Değer artış kârı, alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, fabrika, endüstriyel binalar, depo, park, hastane, yaşlı bakım evi ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.

B) Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.

C) Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir.

D) Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.

E) Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

F) Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

23. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILIR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR (devamı)

G) Kurucu ve yönetici Fon adına;

1) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Ancak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.

2) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.

3) Otel, hastane, yurt, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.

4) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez. Tebliğ'in 18. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü saklıdır.

5) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

6) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı, fon toplam değerinin azami %20'si olmak üzere, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz veya vadeli mevduat ile katılma hesaplarında, para piyasası fonlarında veya ters repo ile değerlendirilebilir. Ayrıca Fon'un kısa süreli nakit ihtiyacı için repo yapılabilir. Fon, altına, kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz. Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz. Fonun operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir. Fon portföyünde yer alan repo işlemine konu olabilecek varlıkların rayiç değerinin %10'una kadar repo yapılabilir.

Neo Portföy Yönetimi A.Ş.
Dördüncü 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 Bağımsız Denetçi Raporu



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü 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

Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü 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.

Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü 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 Fon Kurulu ile Neo Portföy Yönetimi A.Ş.'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Ali Tuğrul Uzun, SMMM
Sorumlu Denetçi

2 Mayıs 2023
İstanbul, Türkiye

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 Aralık 2022 Tarihli
Fiyat Raporu Tablosu EK-1 (a)

Sermaye Piyasası Aracı	İhraççı	Vade	ISIN Kodu	Nominal Faiz Oranı	Vadeye Kalan Gün	Faiz Ödeme Sayısı	Nominal Değer	Birim Alış Fiyatı	SatınAlışTarihi	İç İskonto Oranı	Borsa Sözleşme No	Repo Teminat Tutarı	Günlük Birim Değer	Toplam Değer/Net Varlık Değeri	Grup	Toplam
															(%)	(%)
YATIRIMLAR																
GAYRİMENKULLER																
	ANTALYA MANAVGAT ÇAKIŞ 133-86								07.11.2022					1.915.000	0,84	0,63
	BEŞİKTAŞ MECİDİYE 463 ADA 42 PARSEL								15.04.2022					12.500.000	5,51	4,10
	BURSA GÜRSU KURTULUŞ FABRİKA 226 -24								11.05.2022					11.700.000	5,16	3,83
	BURSA İZNİK GÖLLÜCE TARLA 590-2								11.05.2022					920.000	0,41	0,30
	BURSA İZNİK GÖLLÜCE TARLA 601-24								11.05.2022					1.055.000	0,46	0,35
	BURSA İZNİK GÖLLÜCE TARLA 601-25								11.05.2022					1.155.000	0,51	0,38
	BURSA İZNİK GÖLLÜCE TARLA 601-26								11.05.2022					260.000	0,11	0,09
	BURSA İZNİK GÖLLÜCE TARLA 601-27								11.05.2022					250.000	0,11	0,08
	BURSA İZNİK GÖLLÜCE TARLA 601-28								11.05.2022					375.000	0,17	0,12
	BURSA İZNİK GÖLLÜCE TARLA 601-29								11.05.2022					380.000	0,17	0,12
	BURSA İZNİK GÖLLÜCE TARLA 601-30								11.05.2022					210.000	0,09	0,07
	BURSA İZNİK GÖLLÜCE TARLA 601-31								11.05.2022					250.000	0,11	0,08
	ÇAN.BİGA GÜMÜŞÇAY-YANIKKÖPRÜ 2513								28.05.2021					2.070.000	0,91	0,68
	ÇAN.BİGA GÜMÜŞÇAY-YANIKKÖPRÜ 3606								28.05.2021					2.160.000	0,95	0,71
	ÇAN.EZİNE BOZKÖY 333-4								30.11.2021					3.870.000	1,71	1,27
	ÇAN.EZİNE BOZKÖY 545-6								20.09.2021					4.890.600	2,16	1,60
	ÇAN.EZİNE BOZKÖY ÇALTILIGÖL 547-6-547								17.06.2022					2.915.000	1,28	0,96
	ÇAN.EZİNE BOZKÖY ÇALTILIGÖL 548-6-548								17.06.2022					2.915.000	1,28	0,95
	ÇAN.EZİNE DARIKÖY TEPEALTI 154								31.10.2022					2.500.000	1,10	0,82
	ÇAN.EZİNE GEYİKLİ ZEYTİNLİK 494-6								27.12.2022					4.400.000	1,94	1,44
	ÇAN.EZİNE MAHMUDİYE ARAPÇEŞME 1873								04.11.2022					1.045.000	0,46	0,34
	ÇAN.EZİNE MAHMUDİYE ARAPÇEŞME 1899								04.11.2022					3.750.000	1,65	1,23
	ÇAN.EZİNE MAHMUDİYE ARAPÇEŞME 1901								04.11.2022					1.205.000	0,53	0,40
	ÇANAKKALE-EZİNE-ÇAMOBİ KÖYÜ 378								18.02.2022					10.000.000	4,41	3,28
	ÇANAKKALE-EZİNE-ÇARIKSIZ - 0-37 TARLA								27.04.2021					1.106.000	0,49	0,36
	ÇANAKKALE-EZİNE-ÇARIKSIZ - 10-1-10 TARLA								27.10.2021					1.657.600	0,73	0,54
	ÇANAKKALE-EZİNE-ÇARIKSIZ - 11-1-11 TARLA								27.10.2021					897.600	0,40	0,29
	ÇANAKKALE-EZİNE-ÇARIKSIZ - 12-1-12 TARLA								27.10.2021					1.030.000	0,45	0,34
	ÇANAKKALE -GEYİKLİ-0-578								27.08.2021					10.275.000	4,53	3,37
	Çanakkale İli Biga İlçesi Çeşmealtı 696 Ada 70 Parsel Tarla								16.09.2022					47.140.000	20,80	15,45
	Çanakkale İli Biga İlçesi Çeşmealtı 696 Ada 71 Parsel Tarla								16.09.2022					26.080.000	11,49	8,55
	DATÇA-MESUDİYE KOVALCA DUBLEKS 18								28.05.2021					10.625.000	4,68	3,48
	DATÇA-MESUDİYE KOVALCA ZEYTİNLİK 17								28.05.2021					5.000.000	2,20	1,64
	DATÇA-MESUDİYE KOVALCA ZEYTİNLİK 2								27.05.2021					500.000	0,22	0,16
	EDİRNE KARLIKÖY 2223-23								30.05.2022					240.000	0,11	0,08
	EDİRNE KARLIKÖY 2232-23								27.10.2021					335.000	0,15	0,11
	KADIKÖY DAİRE : 10 BB : 22								12.08.2021					11.400.000	5,02	3,74
	KADIKÖY DAİRE : 8 BB : 17								12.08.2021					10.800.000	4,76	3,54
	KADIKÖY DAİRE : 8 BB : 18								12.08.2021					10.800.000	4,76	3,54
	SAKARYA KARASU TEPETARLA BAHÇE								20.05.2022					9.470.000	4,17	3,10
	SAKARYA KARASU YUVALİDERE TARLA								20.05.2022					665.000	0,29	0,22
	SAKARYA KARASU YUVALİDERE TARLA 2								20.05.2022					2.025.000	0,89	0,66
	Tokat İli Erbaa İlçesi Ereğ Mah. 437 Ada 50 Parsel TARLA								09.09.2022					3.550.000	1,56	1,16
	Tokat İli Erbaa İlçesi Ereğ Mah. 437 Ada 59 Parsel TARLA								09.09.2022					615.000	0,27	0,20
GRUP TOPLAMI														226.901.800	100,00	74,36
MEVDUAT																
TL	T. HALK BANKASI A.Ş.	02/01/23		16,00			66.524		30/12/22				16,00	66.612	0,38	0,02
USD	T. HALK BANKASI A.Ş.	02/01/23		2,50			942.291		30/12/22				2,50	17.622.868	99,62	5,78
GRUP TOPLAMI							1.008.816							17.689.479	100,00	5,80
YATIRIM FONU																
TL	NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.						849.380							932.079,88	1,54	0,30
USD	NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.						2.475.785							59.654.047,86	98,46	19,54
GRUP TOPLAMI							3.325.165							60.586.128	100,00	19,84
FON PORTFÖY DEĞERİ														305.177.407		100,00

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 Aralık 2022 Tarihli

Fiyat Raporu Tablosu EK-1 (b)

(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU

31 Aralık 2022			
	TUTARI (TL)	GRUP %	TOPLAM %
A.FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ	305.177.407	100,00	111,00
B. HAZIR DEĞERLER (+)	3.744.298	100,00	1,36
a) Kasa	-	-	-
b) Bankalar	3.744.298	100,00	1,36
c) Diğer Hazır Değerler	-	-	-
C.ALACAKLAR (+)	2.610.177	100,00	0,95
a) Takastan Alacaklar	-	-	-
b) Diğer Alacaklar	2.610.177	100,00	0,95
Ç. DİĞER VARLIKLAR (+)			
D. BORÇLAR (-)	36.274.935	100,00	13,18
a) Takasa Borçlar	-	-	-
b) Yönetim Ücreti	-	-	-
c) Ödenecek Vergi	-	-	-
ç) İhtiyatlar	-	-	-
d) Krediler	-	-	-
e) Diğer Borçlar	36.274.935	100,00	13,18
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ	275.256.947	100,00	100,00
Toplam Katılma Payı/Pay Sayısı	100.000.000		
Yatırım Fonları İçin Kurucu Tarafından İktisap Edilen Katılma Payı	35.201.223		

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 Aralık 2021 Tarihli
Fiyat Raporu Tablosu EK-1 (a)

Sermaye Piyasası Aracı	İhraççı	Vade	ISIN Kodu	Nominal Faiz Oranı	Vadeye Kalan Gün	Faiz Ödeme Sayısı	Nominal Değer	Birim Alış Fiyatı	Satın Alış Tarihi	İç Iskonto Oranı	Borsa Sözleşme No	Repo Teminat Tutarı	Günlük Birim Değer	Toplam Değer/Net Varlık Değeri	Grup (%)	Toplam (%)
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI																
A.1.GAYRİMENKULLER																
	ÇAN.BİGA GÜMÜŞÇAY-YANIKKÖPRÜ 2513								28.05.2021					1.525.000	2,93	1,39
	ÇAN.BİGA GÜMÜŞÇAY-YANIKKÖPRÜ 3606								28.05.2021					1.590.000	3,05	1,45
	ÇAN.EZİNE BOZKÖY 333-4								30.11.2021					1.250.000	2,40	1,14
	ÇAN.EZİNE BOZKÖY 545-6								20.09.2021					3.250.000	6,24	2,97
	ÇANAKKALE-EZİNE-ÇARIKSIZ - 0-37 TARLA								27.04.2021					450.000	0,86	0,41
	ÇANAKKALE-EZİNE-ÇARIKSIZ - 10-1-10 TARLA								27.10.2021					315.000	0,60	0,29
	ÇANAKKALE-EZİNE-ÇARIKSIZ - 11-1-11 TARLA								27.10.2021					110.000	0,21	0,10
	ÇANAKKALE-EZİNE-ÇARIKSIZ - 12-1-12 TARLA								27.10.2021					165.000	0,32	0,15
	ÇANAKKALE -GEYİKLİ-0-578								27.08.2021					6.050.000	11,62	5,54
	DATÇA-MESUDİYE KOVALCA DUBLEKS 18								28.05.2021					7.300.000	14,01	6,68
	DATÇA-MESUDİYE KOVALCA ZEYTİNLİK 17								28.05.2021					2.716.327	5,22	2,49
	DATÇA-MESUDİYE KOVALCA ZEYTİNLİK 2								27.05.2021					257.607	0,49	0,24
	EDİRNE KARLIKÖY 2232-23								27.10.2021					100.000	0,19	0,09
	KADIKÖY DAİRE : 10 BB : 21								12.08.2021					4.680.000	8,99	4,28
	KADIKÖY DAİRE : 10 BB : 22								12.08.2021					4.680.000	8,99	4,28
	KADIKÖY DAİRE : 8 BB : 17								12.08.2021					4.320.000	8,30	3,95
	KADIKÖY DAİRE : 8 BB : 18								12.08.2021					4.320.000	8,30	3,95
	KADIKÖY DAİRE : 9 BB : 19								12.08.2021					4.500.000	8,64	4,12
	KADIKÖY DAİRE : 9 BB : 20								12.08.2021					4.500.000	8,64	4,12
GRUP TOPLAMI														52.078.934	100,00	47,64
MEVDUAT																
USD	T. HALK BANKASI A.Ş.	03/01/22		0,25			330.903		31/12/21				0,25	4.410.702	100,00	4,04
GRUP TOPLAMI							330.903							4.410.702	100,00	4,04
DİĞER																
	NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.						3.334.681	1,19	24/12/21				1,19	52.820.626	100,00	48,32
GRUP TOPLAMI							3.334.681							52.820.626	100,00	48,32
DÖVİZ																
	FED						26.758	12,92	31/12/21				13,33	356.653	0,00	0,00
GRUP TOPLAMI							26.758							356.653	0,00	0,00
FON PORTFÖY DEĞERİ														109.310.262		100,00

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 Aralık 2021 Tarihli

Fiyat Raporu Tablosu EK-1 (b)

(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU

31 Aralık 2021			
	TUTARI (TL)	GRUP %	TOPLAM %
A.FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ	109.310.262	100,00	118,00
B. HAZIR DEĞERLER (+)	22.380	100,00	0,02
a) Kasa	--	--	--
b) Bankalar	22.380	100,00	0,02
c) Diğer Hazır Değerler	--	--	--
C.ALACAKLAR (+)	196.008	--	--
a) Takastan Alacaklar	--	--	--
b) Diğer Alacaklar	196.008	--	--
Ç. DİĞER VARLIKLAR (+)			
D. BORÇLAR (-)	16.928.573	100,00	18,28
a) Takasa Borçlar	--	--	--
b) Yönetim Ücreti	--	--	--
c) Ödenecek Vergi	--	--	--
ç) İhtiyatlar	--	--	--
d) Krediler	--	--	--
e) Diğer Borçlar	16.928.573	100,00	18,28
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ	92.600.077	100,00	100,00
Toplam Katılma Payı/Pay Sayısı	100.000.000		
Yatırım Fonları İçin Kurucu Tarafından İktisap Edilen Katılma Payı	48.254.421		