

**ORAGON GAYRİMENKUL VE
GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BEREKET GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (FON)'NUN
31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

Bağımsız Denetçi Raporu

**Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu Yönetim Kurulu'na;**

1. Görüş

Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu (Fon) 'nun 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetini ve diğer açıklayıcı dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (11-14.2) (Tebliğ) çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ('SPK') belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("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 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

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

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

Kurucu yönetimi, finansal tabloların SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun 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. 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.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi 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.

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 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. 6102 sayılı TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Fon'un 01.01.-31.12.2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun 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 Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yusuf Çakan'dır.

C&Ç Bağımsız Denetim Ve Yönetim Danışmanlığı A.Ş.

Yusuf Çakan
SMMM Sorumlu Denetçi
Ankara, 28 Mart 2025



İçindekiler

Sayfa

Finansal Durum Tablosu	1
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	2
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu	3
Nakit Akış Tablosu	4
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar	5-21



Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

		<i>Bağımsız denetimden</i>
		<i>geçmiş</i>
		Dipnot
		31.12.2024
Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	1.763.454
Finansal Varlıklar	6	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	--
Diğer Varlıklar	8	2.000
Toplam Varlıklar (A)		1.765.454
Yükümlülükler		
Diğer Borçlar	4, 9	25.180
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		25.180
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		1.740.274



Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun
1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

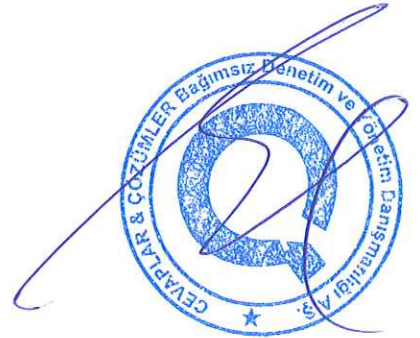
		<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
		01.01.-
	Dipnot	31.12.2024
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Kar Payı Gelirleri	14	--
Temettü Gelirleri	14	--
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	14	--
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	14	83.453
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	14	--
Esas Faaliyet Gelirleri		83.453
Yönetim Ücretleri	4, 15, 11	--
Saklama Ücretleri	11	(1.697)
MKK Ücretleri	11	(888)
Denetim Ücretleri	11	(10.000)
Kurul Ücretleri	11	--
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	11	(1.891)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	11	(8.703)
Esas Faaliyet Giderleri		(23.179)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		60.274
Finansman Giderleri		--
Net Dönem Karı/Zararı (A)		60.274
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)		60.274



Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.
Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun
1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait toplam değer / net varlık değeri değışim tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

		<i>Bağımsız denetimden</i>
		<i>geçmiş</i>
		01.01-
Dipnot		31.12.2024
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		--
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış		60.274
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)		1.680.000
Katılma Payı İade Tutarı (-)		--
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	12	1.740.274



Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.
Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun
1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Baımsız denetimden geçmiş
		01.01.-
	Dipnot	31.12.2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		0
Net Dönem Karı/Zararı		60.274
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(83.453)
Kar Payı Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	13	--
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler		(83.453)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		23.180
Alacaklardaki Artış/Azalışlar İlgili Düzeltmeler		(2.000)
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		25.179
Diğer Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		--
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(83.453)
Alınan Kar Payı		--
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		--
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		1.680.000
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	12	1.680.000
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit		--
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		1.680.000
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		83.454
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		1.763.454
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5	--
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	5	1.763.454



Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

1. Fon hakkında genel bilgiler

Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon"), Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52 ve 54'nci maddelerine dayanılarak Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu içtüzüğü ve Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu katılma paylarının ihracına ilişkin oluşturulacak İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14 Aralık 2023 tarihli 78/1699 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Fon süresi ve kaçınıcı yılında kurulduğu: Kuruluş tarihi 14 Aralık 2023 olan fon süresizdir. Fon'un halka arz tarihi 16 Ağustos 2024'dür.

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

Kurucu:

Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Ziya Gökalt Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı, The Office Blok No: 7E İç Kapı No: 171 Başakşehir / İstanbul

Yönetici:

Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Ziya Gökalt Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı, The Office Blok No: 7E İç Kapı No: 171 Başakşehir / İstanbul

Saklayıcı kurum:

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

Fon portföyünün yönetimi

Fonun katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu Oragon Gayrimenkul 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, Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. 'nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, yönetici Oragon 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 kira geliri, değer artış kazancı ve alım satım karı elde etmek amacıyla Tebliğ'de izin verilen varlıklara yatırım yapmak ve yine Tebliğ'de izin verilen faaliyetleri yürütmektir. Fon'un önceliği değer artışı ve alım satım kazancı elde etmek olmakla birlikte, Fon varlıklarını elde tuttuğu süre boyunca kira geliri de elde edebilir. Fon, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte bir takyidat şerhi olan veya hisselsi mülkiyet yapısına sahip olan gayrimenkullere de mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir.

Fon yönetim ücretleri

Fon portföyü Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon yönetim ücreti, Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'ye yönetim ve temsili için tahsis ettiği donanım, personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığı olarak aylık olarak aktif toplamın %0,16%'sidir (Yıllık olarak yaklaşık %2'dir). Yönetim ücreti, A, B ve C pay gruplarına uygulanan yönetim ücreti oranında farklılık bulunmamaktadır.



Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin 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 dâhil fon giderlerinin kurucu tarafından değil fonun mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilerek karşılanmasına karar verilmiştir.

Fonun süresi

Süresizdir.

Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi

- Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelere uygun olarak tasfiye edilir.
- Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.
- Tasfiye anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınmaz.

Gayrimenkul sermayesi yatırımlarına ilişkin yatırım sınırlamaları

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin 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 belirlemişti. 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 hüküm altına alınmış ve finansal rapor tanımı yapılarak, bu kapsama finansal tablolar, sorumluluk beyanları ve portföy raporları alınmıştır. Fiyat raporları ve portföy dağılım raporlarından oluşan portföy raporları, fon portföylerinde yer alan varlıkların değerlendirilmesine ve değerlemeler sonucunda hesaplanan fon portföy ve toplam değerlerine ilişkin bilgileri içeren raporlar olarak düzenlenmiştir. Ayrıca SPK sözkonusu finansal tablolara ilişkin olarak tablo ve dipnot formatlarını yayımlamıştır.

TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır. TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikleri tanımlamaktadır. Aynı zamanda, TMS 29'a göre bir yüksek enflasyonlu ekonominin para biriminde raporlama yapan tüm işletmelerin bu standardı aynı tarihten itibaren uygulaması gerekmektedir.

Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 28.12.2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ile Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan Kurulumuz finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31.12.2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık



Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir." denilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 07/03/2024 tarih ve 14/382 sayılı kararı uyarınca yatırım fonlarının TMS/TFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamasına karar verilmiştir. Bu nedenle Fon finansal tablolarında TMS 29 ilkeleri uygulanmamıştır.

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 hazırlanmaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Muhasebe politikalarında değişiklikler ve hatalar

Yeni bir TMS/TFRS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS/TFRS'nin şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 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.

31.12.2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik, 01.01.2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

TFRS 16 Satış ve geri kiralama işlemleri, 01.01.2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 7 ve TFRS 7'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler, 01.01.2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı artırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, IASB (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansman anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır.



Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri, 01.01.2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standard halihazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tün işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

TSRS 1 "Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler", 01.01.2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standard, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

TSRS 2 "İklimle İlgili Açıklamalar", 01.01.2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standard, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

31.12.2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği; 01.01.2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa ve takas mekanizması yoluyla gerçekleştirir.

TFRS 17 Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı, KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değeri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 01.01.2025 yada sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir. Standard Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerine etkisi olmayacaktır.

2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

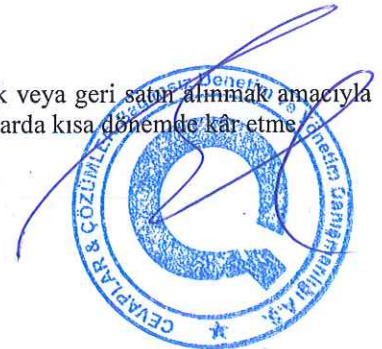
Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Finansal araçlar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

Bu kategoride alım-satım amaçlı finansal varlıklar yer almaktadır.

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar esas itibarıyla, yakın bir tarihte satılmak veya geri satın alınmak amacıyla edinilen veya ilk muhasebeleştirme sırasında, birlikte yönetilen ve son zamanlarda kısa dönemde kâr etme



Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

konusunda belirgin bir eğilimi bulunduğu yönünde delil bulunan belirli finansal araçlardan oluşan bir portföyün parçası olan varlıklardır. Bu kategoride hisse senetleri gibi özkaynağa dayalı kıymetler, kamu ve özel borçlanma senetleri yer almaktadır.

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

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

Diğer finansal borçlar

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.



Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Yabancı para çevrimi

Fon'un geçerli ve finansal tabloların sunumunda kullanılan para birimi TL'dir. Yabancı para işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Yabancı paraya dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları kullanılarak; yabancı para cinsinden olan ve maliyet değeri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ilk işlem tarihindeki kurlardan; yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ise gerçeğe uygun değerlerin tespit edildiği tarihte geçerli olan kurlardan TL'ye çevrilmiştir." Çevrimler sonucu oluşan kur farkları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yansıtılmıştır.

Finansal araçların netleştirilmesi

Finansal varlık ve yükümlülükler, netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olunması ve söz konusu varlık ve yükümlülükleri net bazda tahsil etme/ödeme veya eş zamanlı sonuçlandırma niyetinin olması durumunda bilançoda netleştirilerek gösterilmektedir.

Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

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

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

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

Takas alacakları / borçları

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

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

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

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.



Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Gelir / giderin tanınması

Menkul kıymet satış kar/zararı

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

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

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 oluştuğu 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.



Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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.

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

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

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



Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin 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. İlişkili taraf açıklamaları

31 Aralık 2024 tarihinde ilişkili taraflarla olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili tarafa borçlar	31 Aralık 2024
Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Dipnot 9)	-- --
Toplam	--

1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemi itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. - Yönetim ücretleri (Dipnot 11)	-- --
Toplam	--

5. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Nakit ve nakit benzerleri	31 Aralık 2024
Bankalardaki mevduatlar -Vadesiz mevduatlar (*)	1.763.454 1.763.454
Toplam	1.763.454

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bankalar hesabında sınıflanan 49.984,08 USD olarak Takasbank A.Ş.'de vadesiz hesapta bulunmaktadır.

6. Finansal varlıklar

Fon'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal varlıkları bulunmamaktadır.



Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

7. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Fon'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır.

8. Diğer varlıklar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla diğer varlıkları aşağıdaki gibidir:

Diğer Varlıklar	31 Aralık 2024
Diğer Varlıklar	2.000
Toplam	2.000

9. Diğer borçlar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer borçlar	31 Aralık 2024
Vergi yükümlülüğü	8.703
Yönetim ücreti (Dipnot 4)	--
Takasbank saklama komisyonu	1.697
Bağımsız denetim ücreti	10.000
Finansal varlık borçları	2.780
Diğer borçlar	2.000
Toplam	25.180

10. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

Fon'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla karşılıkları, koşullu varlıkları ve borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Yoktur).

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 2024
Yönetim ücretleri (Dipnot 4)	--
Saklama ücretleri	1.697
MKK Ücretleri	888
Denetim ücretleri	10.000
Kurul ücretleri	--
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	1.891
Esas faaliyetlerden diğer giderler (*)	8.703
Toplam	23.180

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



Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

Aşağıda Fon'un cari döneme ait birim pay değeri ile toplam değer / net varlık değerinin detayı verilmiştir.

31 Aralık 2024	
Fon toplam değeri (TL)	1.740.274
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	1.680,00
Birim pay değeri (TL)	1.035,88
31 Aralık 2024	
Adet	
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	--
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	1.680,00
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	--
Toplam	1.680,00

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

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle fon'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal varlıkların finansal durum tablosundaki 1.740.274 TL tutarındaki değerleri fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır.

14. Hasılat

Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemi itibarıyla esas faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir:

1 Ocak – 31 Aralık	
2024	
Temettü Gelirleri	--
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	--
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	83.453
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	--
Toplam	83.453

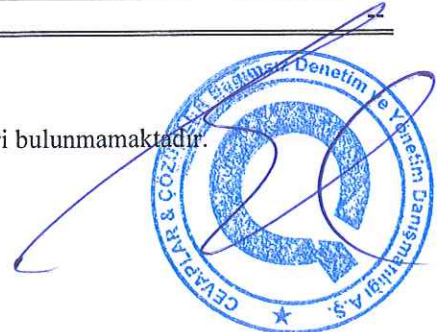
15. Yönetim ücretleri

Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemi itibarıyla yönetim ücretleri aşağıdaki gibidir:

1 Ocak - 31 Aralık	
2024	
Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. - Yönetim ücretleri (Dipnot 11)	--
Toplam	0

16. Finansman giderleri

Fon'un 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır.



Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

17. Diğer kapsamlı gelir tablosu unsurlarının sunumu

Fon'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla diğer kapsamlı gelirleri bulunmamaktadır.

18. Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 07/03/2024 tarih ve 14/382 sayılı kararı uyarınca yatırım fonlarının TMS/TFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamasına karar verilmiştir. Bu nedenle Fon finansal tablolarında TMS 29 ilkeleri uygulanmamıştır.

19. Türev araçlar

Fon'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır.

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Finansal risk faktörleri

Fon faaliyeti gereği piyasa riskine (faiz oranı riski ve hisse senedi fiyat riski), kredi riskine ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Fon'un risk yönetim amacı Fon'un Yatırım stratejileri kapsamında katılım paylarının değerini maksimize etmektir. Fon menkul kıymetlerini gerçeğe uygun fiyatlar ile değerleyerek maruz kalman 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.

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 2023 tarihi itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya göre kalan vadeleri ile likidite riskinde açıklanan kalan vadeleri büyük ölçüde aynıdır. Bu sebeple, bu finansal tablo notlarında faiz oranı riski ile ilgili ilave bir tablo sunulmamıştır.

Fiyat riski

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

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. Ayrıca Fon'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 1.763.454 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır.



Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

31.12.2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıldan
			kısa (I)	arası (II)	arası (III)	uzun (IV)
Diğer borçlar	25.180	25.180	25.180	--	--	--
İlişkili taraflara borçlar	--	--	--	--	--	--
Toplam yükümlülük	(25.180)	(25.180)	(25.180)		--	--

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

Kur riski

Kurlardaki değişimin fon portföyünde yer alan yabancı para cinsinden finansal varlıkların ilerdeki nakit akışları veya gerçeğe uygun değerinde yaratacağı dalgalanmalar kur riskini doğurmaktadır. Fon kur riskini yönetmek için aşağıdaki tablo Fon'un döviz pozisyonu ile TL'sinin ilgili yabancı para karşısında 5% değer kaybetmesi /kazanmasının, diğer tüm değişkenler sabit kalmak kaydıyla, Fon'un net varlık değeri üzerindeki potansiyel etkisini göstermektedir. Fon'un 31 Aralık 2024 itibarıyla kur riski bulunmamaktadır.



Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

Kredi riski

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

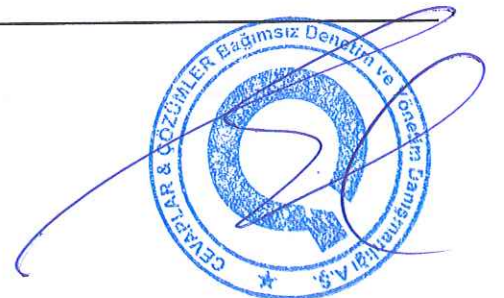
31 Aralık 2024	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Varlıklar	Bankalarda ki Mevduat	Diğer (*)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	--	--	--	--	1.763.454	2.000
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	1.763.454	2.000
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

Finansal 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.

31.12.2024	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
Finansal Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.763.454	--	--	1.763.454	5
Finansal Varlıklar	--	--	--	--	6
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	--	--	--	--	7
Finansal Yükümlülükler					
Diğer Borçlar	(25.180)	--	--	(25.180)	9
İlişkili Taraflara Borçlar	--	--	--	--	4



Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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 indirek olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

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

Finansman riski

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

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

Karşı taraf riski

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

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

21. Nakit akış tablosuna ilişkin açıklamalar

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

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

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

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

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

24. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Fon'un raporlama döneminden sonraki açıklaması gereken olayları bulunmamaktadır.

25. Bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

Fon'un 31.12.2024 tarihinde sona eren döneme ilişkin bağımsız denetim ücreti 50.000 TL olup, bağımsız denetim kuruluşundan bağımsız denetim hizmeti dışında herhangi bir hizmet alınmamıştır.



Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

ORAGON GAYRIMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BEREKET GAYRIMENKUL YATIRIM FONU PAY FİYATININ HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU İÇEREN FİYAT RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR

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

Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır. Bu rapor tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka bir maksatla kullanılması mümkün değildir.

C&Ç Bağımsız Denetim Ve Yönetim Danışmanlığı A.Ş.



Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

ORB-BEREKET GAYRİMENKUL YATIRIM FONU 31 Aralık 2024 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

		FON TOPLAM DEĞER TABLOSU		FON TOPLAM DEĞERİ	
	TUTAR (TL)	GRUP %	FTD %		
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	0,00		0,00	FON TOPLAM DEĞERİ	1.740.273,72
1) Gayrimenkul Yatırımları	0,00		0,00	Toplam Pay Sayısı	12.012,000
a) Gayrimenkuller	0,00	0,00	0,00	Dolaşımdaki Pay	1.680,000
b) Gayrimenkule Dayalı	0,00	0,00	0,00	Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	10.332,000
i) Satış Vaadi	0,00			Dolaşımdaki Pay Oranı	% 13,99
ii) Net KDV Alacağı	0,00			BİRİM PAY DEĞERİ	1.035.877214
c) GYF Katılma Payları	0,00	0,00	0,00	Günlük Vergi	
ç) GYO Sermaye Piyasası	0,00	0,00	0,00	Günlük Yönetim Ücreti	0,00
d) Diğer	0,00	0,00	0,00	Bir Gün Önceki Fiyat	1.034,744202
2) Para ve Sermaye	0,00		0,00	Bir Gün Önceki Vergi	0,00
B. HAZIR DEĞERLER	1.763.453,34		101,33	Getiri (%)	0,109500
a) Kasa	0,00	0,00	0,00		
b) Bankalar	0,00	0,00	0,00		
c) Diğer Hazır Değerler	1.763.453,34	100,00	101,33		
C. ALACAKLAR	2.000,00		0,11		
a) Takastan Alacaklar	0,00	0,00	0,00		
i) T1 Alacakları	0,00	0,00	0,00		
ii) T2 Alacakları	0,00	0,00	0,00		
iii) İleri Valörlü Takas	0,00	0,00	0,00		
b) Diğer Alacaklar	2.000,00	0,11	0,11		
i) Diğer Alacaklar	2.000,00	0,11	0,11		
ii) Vergi Alacakları	0,00	0,00	0,00		
iii) Mevduat Alacakları	0,00	0,00	0,00		
iv) Temettu	0,00	0,00	0,00		
C. DİĞER VARLIKLAR					
D. BORÇLAR	-25.179,62		-1,45	USD Birim Pay Değeri	29,361349
a) Takas Borçları	0,00	0,00	0,00	USD Bir Önceki Gün Fiyatı	29,376697
i) T1 Borçları	0,00	0,00	0,00	USD Getiri (%)	-0,052250
ii) T2 Borçları	0,00	0,00	0,00	USD Dolaşımdaki Pay	1.680,000
iii) İleri Valörlü Takas	0,00	0,00	0,00		
iv) İbrazit Fon Pay Takas	0,00	0,00	0,00		
b) Yönetim Ücreti	0,00	0,00	0,00		
c) Ödenecek Vergi	0,00	0,00	0,00		
ç) İhtiyatlar	0,00	0,00	0,00		
d) Diğer Borçlar	-25.179,62	100,00	-1,45		
e) Diğer Borçlar	-15.179,62		-0,87		
f) Denetim Reeskontu	-10.000,00		-0,57		
g) Kayda Alma Ücreti	0,00	0,00	0,00		
ğ) Krediler	0,00	0,00	0,00		
				USD TCMB ALIS KURU	35,2803
				EUR TCMB ALIS KURU	36,7362



Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Bereket Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

ORB-BEREKET GAYRİMENKUL YATIRIM FONU 31 Aralık 2024 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

YATIRIMLAR	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFOY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)										
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI																		
A.3-AKTİF %75 GM YOGUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK																		
0,00																		
0,00																		
0,00																		
GRUP TOPLAMI				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00										
GRUP TOPLAMI				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00										
YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALIŞ FİYATI	SATIN ALIŞ TARİHİ	İÇ İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT TUTARI	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)

DİĞER

Döviz

USD USD FED

49.984,08 33,610700 31/12/24

35,280300

1.763.453,34

101,33

GRUP TOPLAMI

49.984,08

31/12/24

35,280300

1.763.453,34

101,33

FON PORTFÖY DEĞERİ

49.984,08

31/12/24

35,280300

1.763.453,34

101,33

