

OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLAR
VE SINIRLI DENETİM RAPORU



**Shape the future
with confidence**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27
Daire: 57 34485 Sarıyer
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

Ara Dönem Finansal Tablolara İlişkin Bağımsız Sınırlı Denetçi Raporu

Oyak Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'na;

Giriş

Oyak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon")'nun 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren ara hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal tablosunun Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal tabloların, Fon'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren ara döneme ilişkin nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.



Shape the future
with confidence

Diğer Husus

Fon'un 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarının tam kapsamlı denetimi ve 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait Not 2.4'te açıklanan yeniden düzenlemelerin etkilerini içermeyen denetimi ve sınırlı incelemesi başka bir bağımsız denetçi tarafından gerçekleştirilmiştir. Söz konusu bağımsız denetim şirketi 27 Mart 2025 tarihli tam kapsamlı denetim raporunda olumlu görüş bildirilmiştir.

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



Fatih Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

30 Temmuz 2025
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU.....	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5-28

OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM
TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Yeniden düzenlenmiş)
	Dipnot referansları	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	245.835	401.680
Diğer Alacaklar	7	396.865	2.844.191
Finansal Varlıklar	5	38.092.913	24.256.297
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	20	1.049.378.391	923.791.510
Toplam Varlıklar (A)		1.088.114.004	951.293.678
Yükümlülükler			
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	21	97.548.339	84.989.651
Kurumlar Vergisi Karşılığı	21	685.357	-
Diğer Borçlar	7	1.195.101	1.047.223
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		99.428.797	86.036.874
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)	11	988.685.207	865.256.804

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024
	Dipnot referansları		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	13	7.608.823	6.122.567
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçeğe Uygun Değer Artışı/ (Azalışı)	13	125.241.148	124.686.123
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/ (Zarar)	13	(1.047.355)	3.745.801
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	12.411.877	360
Esas Faaliyet Gelirleri		144.214.493	134.554.851
Yönetim Ücretleri	10	(5.901.437)	(4.083.063)
Danışmanlık Ücretleri	10	(77.700)	(53.338)
Saklama Ücretleri	10	(591.834)	(417.871)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	10	(569)	(1.393)
Ödenen Vergi ve Yasal Yükümlülükler	10	(368.797)	(166.202)
Denetim Ücretleri	10	(129.600)	-
Kayda Alma Ücretleri	10	(102.032)	(72.030)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	10,14	(64.594)	(42.210)
Esas Faaliyet Giderleri		(7.236.563)	(4.836.107)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		136.977.930	129.718.744
Kurumlar Vergisi Gideri	21	(990.839)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri	21	(12.558.688)	-
Net Dönem Karı/Zararı (A)		123.428.403	129.718.744
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		-	-
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		-	-
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE			
ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		123.428.403	129.718.744

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024
	Dipnot referansları		
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		950.246.455	654.434.571
Yeniden düzenleme etkisi		(84.989.651)	-
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Yeniden düzenlenen - Dönem Başı)		865.256.804	654.434.571
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	11	123.428.403	129.718.744
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	11	-	21.429
Katılma Payı İade Tutarı (-)	11	-	-
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)		988.685.207	784.174.744

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(155.845)	472.600
Net Dönem Karı/Zararı		123.428.403	129.718.744
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(119.605.926)	(130.808.690)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	13	(7.608.823)	(6.122.567)
Finansal Varlıklara İlişkin Gerçeğe Uygun Değer			
Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	13	(125.241.148)	(124.686.123)
Vergi Gelir/ Giderine İlişkin Düzeltmeler		13.244.045	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(11.587.145)	(4.560.021)
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		2.447.326	1.531.736
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		147.878	113.018
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla ilgili			
Düzeltmeler		(14.182.349)	(6.204.775)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		7.608.823	6.122.567
Alınan Faiz	13	7.608.823	6.122.567
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-	21.429
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	11	-	21.429
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B)		(155.845)	494.029
C. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		401.680	335.763
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	245.835	829.792

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

1.1. Genel Bilgiler

OYAK Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre İslami Finans prensiplerine uygunluğu Danışma Kurulu'nca onaylanmış gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla OYAK Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur.

OYAK Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17 Şubat 2022 tarih ve 8/229 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Fon'un Kurucu'su, Yönetici'si ve Saklayıcı Kurum'u ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kurucu ve Yönetici:

Unvanı; OYAK Portföy Yönetimi A.Ş.

Merkez Adresi; Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C / 86 Sarıyer İSTANBUL

Saklayıcı Kurumlar:

Unvanı; İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.

Merkez Adresi; Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4, Sarıyer 34467 İstanbul

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 Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK'nın 31 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 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu'nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Temmuz 2025 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların, SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na 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, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 20 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Not 9 – Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

Fon'un finansal tabloları geçerli olan para birimi (işlevsel 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

Yabancı para cinsinden olan işlemler, işlemin yapıldığı tarihte geçerli olan kurdan; yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve borçlar ise, dönem sonu Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası döviz alış kurundan Türk lirasına çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan kalemlerin çevrimi sonucunda ortaya çıkan gelir ve giderler, ilgili yılın kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilmiştir.

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.

Karşılaştırmalı Bilgilerin Yeniden Düzenlenmesi

Fon'un finansal tabloları, önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmakta olup, cari dönem finansal tablolarının sunumuyla tutarlılık sağlamak amacıyla karşılaştırmalı bilgiler, gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmakta veya yeniden düzenlenmektedir. Yapılan bu tür sınıflandırmalar ve önemli farklar ayrıca açıklanmaktadır.

Bu kapsamda, 31 Aralık 2024 tarihli karşılaştırmalı finansal durum tablolarında yer alan ertelenmiş vergi yükümlülüğü kaleminde yapılan 84.989.651 TL tutarındaki düzeltme sonucunda, söz konusu tarihe ilişkin finansal tablolarda yer alan ertelenmiş vergi yükümlülüğü ile toplam değer/net varlık değeri kalemleri geriye dönük olarak yeniden düzenlenmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

KGK, 23 Kasım 2023 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı (BOBİ FRS) uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının “Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” ile “BOBİ FRS Bölüm 25 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama”da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğine; ancak kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşlar TMS 29 ya da BOBİ FRS’deki hükümlerin uygulanmasına yönelik olarak yukarıdaki öngörülenden farklı geçiş tarihleri belirleyebileceğine ilişkin duyuru yayınlamıştır. Bu duyuruya istinaden SPK, 7 Mart 2024 tarihli 2024/14 sayılı kararı uyarınca yatırım fonlarının 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarının TMS 29 kapsamında yapılması gereken enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamasına karar vermiştir. Bu çerçevede 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Fon’un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024’te KGK, TMS 21’e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Söz konusu değişikliğin Fon’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. Ayrıca, KGK tarafından Aralık 2021’de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler “sınıflandırmanın örtüşürülmesi”ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

KGK tarafından yapılan duyuruyla aşağıdaki işletmeler açısından Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir:

- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketler.

Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025’te, TMS 1’in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18’in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu standardın Fon’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7’ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 19 Standardı UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket / Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Mayıs 2024’te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7’ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin “teslim tarihi”nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7’ye ilave açıklamalar eklenmiştir.

Söz konusu değişikliğin Fon’ un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

UMSK tarafından, Temmuz 2024’te “UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler / 11. Değişik”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – UFRS’leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, UFRS 1’de yer alan ifadeler ile UFRS 9’daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: UFRS 7’de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde değişikliğe gidilmiş ve UFRS 13’e referans eklenmiştir.
- UFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının UFRS 9’daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UFRS 9’da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, “işlem fiyatı”na yapılan referansın kaldırılması amacıyla UFRS 9’da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Fiili vekilin” belirlenmesi: UFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- UMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle “maliyet yöntemi” ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Fon finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektriği Konu Edinen Sözleşmeler

UMSK, Aralık 2024’te “Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektriği Konu Edinen Sözleşmeler” değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7’ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, “kendi için kullanım” istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

UFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS’lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19’u yayımlamıştır.

Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19’u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS’lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS’lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19’u uygulamayı seçebilecektir.

Söz konusu Standart Fon için geçerli değildir.

2.6. 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.

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Hasılat

Finansal tablolarda bulunan finansal varlıkların, alım ve satımı, fon paylarının alım ve satımı, fonun gelir ve giderleri ile fonun diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla muhasebeleştirilir. Fon’dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden “Finansal varlıklar” hesabına alacak/borç kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; “Finansal varlıklar” hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark olduğu takdirde bu fark “Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar” hesabına kaydedilir. Satılan menkul kıymete ilişkin Fon’un muhasebe kayıtlarında bulunan “Fon payları değer artış/azalış” hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak “Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar” hesaplarına aktarılır.

TFRS 15, gelirin tanınmasına 5 adımlık bir yaklaşım getirmiştir. Belirli senaryolar için TFRS 15’te daha fazla kural eklenmiştir. TFRS 15, “gelir tahakkukları” ve “ertelenmiş gelir” olarak bilinen hesapları tanımlamak için “müşteri sözleşmelerinden varlıklar” ve “müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler” terimlerini kullanır, ancak bu standart, finansal durum tablosundaki alternatif açıklamaların kullanılmasını yasaklamaz. Fon, bu tür bakiyeleri tanımlamak için yeni terminolojiyi benimsemek yerine eski tanımlar üzerinden gösterimlere devam etmiştir.

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.

Fon yönetim ücretleri:

Fon Yönetim Ücreti Oranı: Fon’un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük Fon Yönetim Ücreti Oranı: Fon’un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük yaklaşık %0,00342’ünden yüzbindeüçyüzkırkiki) [yıllık %1,25 (yüzdebirvirgülyirmibeş)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde, kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya fondan ödenecektir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem [teslim tarihi] tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Fon, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. . Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve “faiz gelirleri” kaleminde (Not 12) gösterilir.

(ii) Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Fon’un portföyünde gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlık bulunmamaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (devamı)

(iii) Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları

Fon’un portföyünde gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak aracı bulunmamaktadır.

(iv) Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar ((i) – (iii)’e bakınız) gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Fon, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Fon önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

Fon diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Fon o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Fon’un sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Fon’un tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Fon yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Fon’un ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

(a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

(b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşıyamaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Fon, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler (devamı)

mükellefiyetleri yansıtabak şekilde ölçölür. Devredilen varlığa bağılı yükümlölük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçölür.

(c) TFRS 3’ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağılı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağılı bedeldeki gerçeğe uygun değeri değışimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçölür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlölüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlölüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Fon finansal yükümlölükleri yalnızca Fon’un yükümlölükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlölüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlölükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

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 yükümlölükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları kullanılarak; yabancı para cinsinden olan ve maliyet değeri ile ölçölen parasal olmayan kalemler ilk işlem tarihindeki kurlardan; yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değeri ile ölçölen parasal olmayan kalemler ise gerçeğe uygun değerin tespit edildiği tarihte geçerli olan kurlardan TL’ye çevrilmiştir. Çevrimler sonucu oluşan kur farkları kar veya zarar ve diğeri kapsamlı gelir tablosunda yansıtılmıştır.

Finansal araçların netleştirilmesi

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

Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değeriörin 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 değeri farkı kar/zarara yansıtılan” portföylerde sınıflandırılmakta ve ait olduğı portföyün esaslarına göre değeriölemeye 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 kar payı oranı yöntemine göre gider reeskontu hesaplanmaktadır. Repo işlemlerinden sağlanan fonlar karşılığında ödenen kar payları kar veya zarar ve diğeri kapsamlı gelir tablosunda “kar payı 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 “İç verim oranı yöntemi”ne göre kar payı gelir reeskontu hesaplanmakta ve kar veya zarar ve diğeri kapsamlı gelir tablosunda “kar payı gelirleri” kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Fon’un ödünce konu edilmiş menkul değeri bulunmamaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Takas alacakları /borçları

Takas borçları raporlama dönemi sonu 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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla VİOP nakit teminatı bulunmamaktadır.

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 Yükümlülükler İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar” hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak “Komisyon Giderleri” 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.

Kar payı gelir ve gideri

Kar payına ilişkin gelir ve giderler ile ilgili dönemdeki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Kar payı geliri 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.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Gelir/Giderin Tanınması (devamı)

portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

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.

Fiyat raporuna ilişkin portföy değerlendirme esasları

Değerleme her iş günü itibarıyla yapılır.

Portföydeki menkul kıymetlerin değerlemesinde, aşağıda belirtilen esaslar kullanılır:

- 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.
- Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
- 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 değerlendirilmesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
- Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satıma konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
- Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
- Vadeli mevduat, bileşik kar payı oranı kullanılarak tahakkuk eden kar payının anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
- Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
- Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
- Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
- (i) ila (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
- (vii) ve (viii) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır
- Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.

Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS ve TFRS’ler dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.

Bir payın alış ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, finansal durum tablosu tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Fon, raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektirmeyen olaylar, önemli olması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklanmıştır.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Fon yönetimi geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunduğu, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olduğu ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, ilişikteki finansal tablolarda söz konusu yükümlülük tutarı kadar karşılık ayırmaktadır. Koşullu yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin uzak olduğu durumlar hariç, finansal tablo dipnotlarında açıklanır. Ekonomik faydanın dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesine yakın hale gelmesi durumunda ise, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

İlişkili Taraflar

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Kurumlar vergisi

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67'nci 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. Fon söz konusu karar uyarınca 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kurumlar vergisi hesaplamamıştır. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Fon, 685.357 TL tutarında kurumlar vergisi karşılığı hesaplamıştır.

Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikle, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren, ilgili kazanç istisnası, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım fonları (GYF)'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları şartına bağlanmıştır. Buna göre söz konusu kar dağıtımını şartının yerine getirilmemesi durumunda GYF ve GYO'ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır. 28 Eylül 2024 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 23 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'te, GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar Yurt İçi Asgari Kurumlar Vergisi hesaplanmasında kurum kazancından indirilemeyen istisnalar arasında sayılmıştır. Dolayısıyla, KVK m5/1(d)-4 uyarınca istisna uygulanması için %50 kar dağıtım şartı yerine getirilse dahi, asgari kurumlar vergisi hesaplanmasında GYF ve GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar istisna olarak dikkate alınamayacaktır. Diğer bir ifadeyle GYF GYO'lar taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtsa bile taşınmazlardan elde ettikleri kazançların tamamı üzerinden %10 asgari kurumlar vergisi ödeyecektir.

OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Şirket, almış olduğu Yönetim Kurulu kararı ile ileride elde edeceği kazançların %50’sini kar dağıtımına konu etme kararı almıştır, bu yüzden ertelenmiş vergi hesaplamasında %10 oran kullanılmıştır.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü / aktif

Finansal tablolarda yansıtıldıkları dönemlerden sonraki dönemlerde vergiye tabi tutulan gelir ve gider kalemlerinden kaynaklanan zamanlama farkları üzerinden ertelenmiş vergi aktif ve yükümlülüğü hesaplanmaktadır.

Gelir Vergilerine İlişkin TMS 12 uyarınca vergi mevzuatına göre, sonraki dönemlerde indirilebilecek mali kar elde edilmesi mümkün görüldüğü müddetçe, indirilebilir geçici farklar üzerinden ertelenmiş vergi aktif, bütün vergilendirilebilir geçici farklar üzerinden ise ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplanmaktadır. Ertelenmiş vergi aktif ve yükümlülükleri netleştirilmek suretiyle finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Netleştirme sonucunda oluşan net ertelenmiş vergi aktif bilançoda ertelenmiş vergi varlığı, net ertelenmiş vergi yükümlülüğü ise ertelenmiş vergi yükümlülüğü olarak gösterilmektedir. Ertelenmiş vergi geliri/gideri ise ilişikteki gelir tablosunda ertelenmiş vergi geliri/gideri olarak gösterilmektedir.

Fon’un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarında yansıttığı %10 oran üzerinden hesaplanmış ertelenmiş vergi yükümlülüğü sırasıyla 97.548.339 TL ve 84.989.651 TL’dir.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Gayrimenkul yatırımları mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerleme eksperleri tarafından yapılan değerlemelerde belirtilen gerçeğe uygun değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmış olup değerleme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı çerçevesinde, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan gayrimenkuller (arsa, bina, arsa ve bina, binanın bir kısmı) bu kalemde gösterilir. Gayrimenkulün finansal kiralamaya konu olması halinde TFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardında belirtilen açıklamalar ilave olarak yapılır.

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

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.

OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Bankadaki Nakit	245.835	401.680
Vadesiz Mevduat	245.835	401.680
	245.835	401.680

5. FİNANSAL VARLIKLAR

Fon’un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Yatırımlar	38.092.913	24.256.297
	38.092.913	24.256.297

30 Haziran 2025			
	Nominal	Maliyet değeri	Piyasa Değeri
Özel sektör sektör kira sertifikaları	1.800.000	183.307.626	1.948.307
Kamu vaad sözleşmeleri	36.144.606	4.554.220.325	36.144.606
	37.944.606	4.737.527.951	38.092.913

31 Aralık 2024			
	Nominal	Maliyet değeri	Piyasa Değeri
Özel sektör sektör kira sertifikaları	23.130.000	23.750.734	24.256.297
	23.130.000	23.750.734	24.256.297

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Fon’un kurucusu Türkiye’de kurulmuş olan OYAK Portföy Yönetimi A.Ş. (“OYAK Portföy”) ve yöneticisi de OYAK Portföy Yönetimi A.Ş.’dir. Fon ile diğer ilişkili taraflar arasındaki bakiye ve işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflara borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
OYAK Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (OYAK Portföy) (Not 7)	1.002.774	898.556
	1.002.774	898.556

OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla yapılan işlemlerden giderler	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
OYAK Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (OYAK Portföy) (Not 10)	5.901.437	4.083.063
	5.901.437	4.083.063

Yönetim ücretleri:

Fon Yönetim Ücreti Oranı: Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük Fon Yönetim Ücreti Oranı: Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00342'ünden (yüzbindeüçyüzkırkiki) [yıllık yaklaşık %1,25 (yüzdebirvirgülyirmibeş)]oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde, kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya fondan ödenecektir.

7. DİĞER ALACAKLAR, DİĞER BORÇLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARA BORÇLAR, GİDER TAHAKKUKLARI

Fon'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla takas alacakları ve borçları bulunmamaktadır.

Borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Fon Yönetim Ücreti (Not 6)	1.002.774	898.556
Saklama Komisyonu	64.440	59.955
Kayda Alma Ücreti	54.312	47.513
Denetim Ücretleri	72.974	40.923
Diğer Borçlar	601	276
Toplam	1.195.101	1.047.223
Diğer Alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Diğer alacaklar (*)	396.865	2.844.191
Toplam	396.865	2.844.191

(*) İndirilecek KDV' den oluşmaktadır.

8. BORÇLANMA MALİYETİ

Fon'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2024 Bulunmamaktadır).

9. 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 ve saklama riskleri sigorta kapsamındadır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Fon'un vermiş olduğu herhangi bir geri ödeme taahhüdü ve nominal karşılığı ile teminat tutarı bulunmamaktadır.

OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Yönetim ücretleri (Not 6)	5.901.437	4.083.063
Ödenen vergi ve yasal yükümlülükler	368.797	166.202
Saklama ücretleri	591.834	417.871
Denetim ücreti	129.600	-
Kayda Alma Ücretleri	102.032	72.030
Danışmanlık Ücretleri	77.700	53.338
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	569	1.393
Esas faaliyetlerden diğer giderler (Not 14)	64.594	42.210
Toplam	7.236.563	4.836.107

11. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Birim Pay Değeri	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Fon Toplam Değeri:(TL)	988.685.207	865.256.804
Dolaşımdaki Pay Sayısı:(Adet)	72.648.058	72.648.058
Birim Pay Değeri:(TL)	13,609	11,910

1 Ocak İtibariyle Toplam Değeri/Net Varlık Değeri(Dönem Başı)	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri(Dönem Başı)	865.256.804	654.434.571
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/(Azalış)	123.428.403	129.718.744
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	-	21.429
Katılma Payı İade Tutarı (-)	-	-
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	988.685.207	784.174.744

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Toplam Değeri/Net Varlık Değeri bakiyesi 988.685.207 TL tutarındadır. (30 Haziran 2024: 784.174.744 TL).

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri	988.685.207	865.256.804
Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri	988.685.207	865.256.804
Fark	-	-

OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

13. HASILAT

Esas Faaliyetler Gelirleri	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Faiz Gelirleri	7.608.823	6.122.567
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/ (Zarar)	(1.047.355)	3.745.801
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçeğe Uygun Değer Artışı/(Azalışı)	125.241.148	124.686.123
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12.411.877	360
Toplam	144.214.492	134.554.851

14. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
KAP Hizmet bedeli gideri	31.449	17.658
E-Defter ve E-Fatura Bakım Bedeli Gideri	3.600	4.507
Diğer Giderler	29.545	20.045
Toplam	64.594	42.210

15. FİNANSMAN GİDERLERİ

Fon’un 1 Ocak – 30 Haziran 2025 hesap dönemi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır (1 Ocak – 30 Haziran 2024: Bulunmamaktadır).

16. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Fon’un 1 Ocak – 30 Haziran 2025 hesap dönemi itibarıyla kur değişiminin etkileri bulunmamaktadır (1 Ocak – 30 Haziran 2024 : Bulunmamaktadır).

17. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Fon’un 1 Ocak – 30 Haziran 2025 hesap dönemi itibarıyla diğer kapsamlı gelirleri bulunmamaktadır (1 Ocak – 30 Haziran 2024: Bulunmamaktadır).

18. YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Bakınız Bölüm 2 “Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar”.

19. TÜREV ARAÇLAR

Fon’un 1 Ocak – 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

20. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2025		
	Maliyet	Gerçeğe uygun değeri (*)
Arsa ve Araziler	73.895.000	1.049.378.391
31 Aralık 2024		
	Maliyet	Gerçeğe uygun değeri (*)
Arsa ve Araziler	73.895.000	923.791.510

(*) Pazar yaklaşımı yöntemi ile gerçeğe uygun değeri belirlenmiş olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gerçeğe uygun değer ölçümü Seviye 3 olarak sınıflandırılmıştır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Fon’un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Fon ve Fon’un yöneticisinden bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir. Sahip olunan arsaların gerçeğe uygun değeri, konu gayrimenkullerin emsal teşkil edebilecek emsaller tespit edilerek Pazar yaklaşımı ile belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkullerin değerlendirme tarihi 27 Haziran 2025’tir.

Sahip olunan binaların gerçeğe uygun değeri benzer emlaklar için olan mevcut işlem fiyatlarını yansıtan piyasa karşılaştırmalı yaklaşıma göre belirlenmiştir.

21. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Fon, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS’lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Not 2’de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5.maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/08/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %10’dur (31 Aralık 2024: %10).

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Cari dönem kurumlar vergisi	990.839	-
Eksi: peşin ödenen kurumlar vergisi	(305.482)	-
Cari dönem kurumlar vergisi ile ilgili yükümlülük, net	685.357	-

Gelir tablosundaki vergi gideri:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024
Cari vergi gideri	990.839	-
Ertelenmiş vergi gideri / (geliri)	12.558.688	-
Toplam vergi gideri	13.549.527	-

21. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş vergiye konu olan geçici farklar ve bilanço tarihi itibarıyla yürürlükteki etkin vergi oranları kullanılarak hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğünün dağılımı aşağıda özetlenmiştir:

OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024
	Ertelenmiş Vergi Bazı	Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü/ Varlığı	Ertelenmiş Vergi Bazı	Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü/ Varlığı
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer farkı	975.483.391	97.548.339	849.896.514	84.989.651
Toplam	975.483.391	97.548.339	849.896.514	84.989.651

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren yıllar içindeki ertelenmiş vergi (varlığı)/ yükümlülüklerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	84.989.651	-
Dönem gideri	12.558.688	-
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	97.548.339	-

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Faktörleri

Fon faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer katılma payı oranı riski, nakit akımı katılma payı 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 değişmelerin 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 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. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Fon'un değişken ve sabit getirili menkul kıymetleri bulunmamaktadır. Fon'un finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değer diğer kapsamlı gelir ve gidere yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı değişken getirili menkul kıymetleri bulunmadığı için, Fon faiz riskine maruz kalmamaktadır.

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.

OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski (Devamı)

30 Haziran 2025	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	396.865	245.835	38.092.913	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	396.865	245.835	38.092.913	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2024	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	2.844.191	401.680	24.256.297	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	2.844.191	401.680	24.256.297	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

22. 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.

Fon’un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, dövizli işlemleri bulunmadığından dolayı kur riskine maruz kalmamıştır.

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 kar payı giderleri aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Düzeltmeler kolonu ilerleyen dönemdeki muhtemel nakit akımına sebep olan kalemi göstermektedir. Bahse konu kalem vade analizine dahil edilmiş olup, finansal durum tablosundaki finansal yükümlülüklerin değerine dahil edilmemiştir.

30 Haziran 2025						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Diğer Borçlar	1.195.101	1.195.101	1.195.101	-	-	-
Toplam yükümlülük	1.195.101	1.195.101	1.195.101	-	-	-

31 Aralık 2024						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Diğer Borçlar	1.047.223	1.047.223	1.047.223	-	-	-
Toplam yükümlülük	1.047.223	1.047.223	1.047.223	-	-	-

OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal Araç Kategorileri

Fon’un finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun ve kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025	İtfa edilmiş değerinden gösterilen varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal Varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	245.835	-	-	245.835	4
Diğer Alacaklar	396.865	-	-	396.865	7
Finansal Varlıklar	-	38.092.913	-	38.092.913	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Diğer Borçlar	-	-	1.195.101	1.195.101	7

31 Aralık 2024	İtfa edilmiş değerinden gösterilen varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal Varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	401.680	-	-	401.680	4
Diğer alacaklar	2.844.191	-	-	2.844.191	7
Finansal varlıklar	-	24.256.297	-	24.256.297	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Diğer Borçlar	-	-	1.047.223	1.047.223	7

Finansal Araçların Sınıfları ve 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 değerleme 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 ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülmektedir.

OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal Yükümlülükler

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.

Gerçeğe uygun değer ile gösterilen finansal varlıkların değerleme yöntemleri:

	Gerçeğe Uygun Değer		Gerçeğe Uygun Seviyesi	Değerleme Tekniği
Finansal Varlıklar/ Finansal Yükümlülükler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024		
Özel Sektör Sektör Kira Sertifikaları	1.948.307	24.256.297	Seviye 1	Piyasa Fiyatı
Kamu Vaad Sözleşmeleri	36.144.606	-	Seviye 1	Piyasa Fiyatı

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 değerlendirilmiştir.

Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

23. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.



Shape the future
with confidence

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27
Daire: 57 34485 Sarıyer
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

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

Oyak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon")'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Oyak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat 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 Oyak Portföy Yönetimi A.Ş. bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

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

Fatih POLAT, SMMM
Sorumlu Denetçi

30 Temmuz 2025
İstanbul, Türkiye

30 / 06 / 2025 Tarihli (50 OGM) Fon Toplam Değer Raporu

	TUTARI(TL)	GRUP (%)	TOPLAM (%)		TUTARI(TL)	GRUP (%)	TOPLAM (%)
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	1.087.471.303,66		100,11%	FON TOPLAM DEĞERİ	1.086.233.546,10		
(MİZANDAN PORTFÖY DEĞERİ)	1.087.471.303,60		100,11%	Toplam Pay Sayısı	500.000.000,00		
1)Gayrimenkul Yatırımları Portföyü	1.049.378.391,00	96,5	96,61	Dolaşımdaki Pay Sayısı	72.648.058,00		
a)Gayrimenkuller	1.049.378.391,00	100	96,61	Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	0,00		
b)Gayrimenkule Dayalı Haklar	0,00	0	0	Merkezdeki Pay Sayısı	427.351.942,00		
c)GYF Katılma Payları	0,00	0	0	Fiyat	14,951997		
ç)GYO Sermaye Piyasası Araçları	0,00	0	0	(VOB AçıkPozisyon)	0,00		0,00%
d)Diğer	0,00	0	0	Pay Sahibi Sayısı	16,00		
2)Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	38.092.912,66	3,5	3,51	Günlük Yönetim Ücreti	37.151,19		
B. HAZIR DEĞERLER	245.834,74		0,02%	Dünkü Fiyat	14,958329		-0.04233093%
a) Kasa	0,00	0,00%	0,00%	Usd Fiyatı	0,376238		
b) Bankalar	245.834,74	100,00%	0,02%				
i) TL Hesaplar	245.834,74	100,00%	0,02%				
ii) Yabancı Para TL Karşılığı	0,00		0,00%				
iii) VOB Nakit Teminatları (Alacakları)	0,00	0,00%	0,00%				
c) Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00%	0,00%				
C. ALACAKLAR	396.865,00		0,04%				
a) Takastan Alacaklar T1	0,00	0,00%	0,00%				
b) Takastan Alacaklar T2	0,00	0,00%	0,00%				
c) Takastan BPP Alacakları	0,00	0,00%	0,00%				
1)Elektrik-Su Vb. Depozito Alacakları	0,00	0	0				
2)Diğer Alacaklar	0,00	0	0				
3)Sermaye Blokaj Hesabı	0,00	0	0				
4)İndirilecek KDV %8 (Diğer)	0,00	0	0				
5)İndirilecek KDV %18 (Diğer)	0,00	0	0				
6)Diğer	0,00	0	0				
d) Diğer Alacaklar	396.865,00	100,00%	0,04%				
D. DİĞER VARLIKLAR	0,00		0,00%				
E. BORÇLAR	1.880.457,30		-0,17%				
a) Takasa Borçlar T1	0,00	0,00%	0,00%				
b) Takasa Borçlar T2	0,00	0,00%	0,00%				
c) Yönetim Ücreti	1.002.774,21	53,33%	-0,09%				
d) Ödenecek Vergi	600,00	0,03%	0,00%				
e) İhtiyatlar	0,00	0,00%	0,00%				
f) Krediler	0,00	0,00%	0,00%				
g) Diğer Borçlar	877.083,09	46,64%	-0,08%				
i) Denetim Ücreti	72.974,00	3,88%	-0,01%				
ii) İlan Giderleri	0,00	0,00%	0,00%				
iii) Noter Masrafı	0,00	0,00%	0,00%				
iv) İhraç İzin Gideri	0,00	0,00%	0,00%				
v) Takas Saklama Komisyonu	0,00	0,00%	0,00%				
vi) Diğer	804.109,09	42,76%	-0,07%				
F. M.D.Düşüş Karşılığı	0,00		0,00%				
FON TOPLAM DEĞERİ	1.086.233.546,10						

30 / 06 / 2025 Tarihli (50 OGM) Fon Portföy Raporu																					
Menkul Kıymet	İhraççı Kurum	Vade Tarihi	Menkul Tanımı	Nominal Faiz Oranı	Faiz Ödeme Sayısı	Nominal Deger / Kontrat Sayısı	Birim Alış Fiyatı	Satın Alış Tarihi	İç İskonto Oranı	Borsa Sözleşme No	Repo Teminat Tutar	Günlük Birim Deger	Günlük Kur	Toplam Deger	Grup (%)	Toplam (%)	F.T.D. (%)	Depo	VKG	Stok Depo	
A.1. GAYRİMENKULLER																					
GAYRİMENKULLER																					
		04/10/2019	VADİ İST 18-70			4.675.000,00		27/06/2025			71.982.430,00			71.982.430,00	6,86%	6,62%	6,63%				
		04/10/2019	VADİ İST 18-71			4.185.000,00		27/06/2025			64.488.827,00			64.488.827,00	6,15%	5,93%	5,94%				
		04/10/2019	VADİ İST 18-72			3.840.000,00		27/06/2025			57.925.277,00			57.925.277,00	5,52%	5,33%	5,33%				
		04/10/2019	VADİ İST 18-73			3.865.000,00		27/06/2025			59.603.224,00			59.603.224,00	5,68%	5,48%	5,49%				
		04/10/2019	VADİ İST 19-74			4.695.000,00		27/06/2025			73.618.394,00			73.618.394,00	7,02%	6,77%	6,78%				
		04/10/2019	VADİ İST 19-75			4.200.000,00		27/06/2025			65.921.912,00			65.921.912,00	6,28%	6,06%	6,07%				
		04/10/2019	VADİ İST 19-76			3.855.000,00		27/06/2025			59.212.505,00			59.212.505,00	5,64%	5,44%	5,45%				
		04/10/2019	VADİ İST 19-77			3.880.000,00		27/06/2025			61.546.807,00			61.546.807,00	5,87%	5,66%	5,67%				
		04/10/2019	VADİ İST 20-78			4.715.000,00		27/06/2025			73.209.403,00			73.209.403,00	6,98%	6,73%	6,74%				
		04/10/2019	VADİ İST 20-79			4.220.000,00		27/06/2025			65.921.912,00			65.921.912,00	6,28%	6,06%	6,07%				
		04/10/2019	VADİ İST 20-80			3.870.000,00		27/06/2025			60.177.927,00			60.177.927,00	5,73%	5,53%	5,54%				
		04/10/2019	VADİ İST 20-81			3.895.000,00		27/06/2025			60.575.016,00			60.575.016,00	5,77%	5,57%	5,58%				
		02/04/2021	VADİ İST 22-86			6.783.630,00		27/06/2025			78.117.296,00			78.117.296,00	7,44%	7,18%	7,19%				
		02/04/2021	VADİ İST 22-87			6.086.180,00		27/06/2025			69.862.896,00			69.862.896,00	6,66%	6,42%	6,43%				
		02/04/2021	VADİ İST 22-88			5.546.610,00		27/06/2025			62.752.383,00			62.752.383,00	5,98%	5,77%	5,78%				
		02/04/2021	VADİ İST 22-89			5.583.580,00		27/06/2025			64.462.182,00			64.462.182,00	6,14%	5,93%	5,93%				
ARA GRUP TOPLAMI														1.049.378.391,00		96,48%	96,61%				
GRUP TOPLAMI														1.049.378.391,00		96,48%	96,61%				
A.2. GAYRİMENKULLERE DAYALI HAKLAR																					
DEVREMÜLK İRTİFAKI																					
İNTİFA HAKKI																					
ÜST HAKKI																					
A.2. GAYRİMENKULLERE DAYALI HAKLAR																					
A.3. Aktif top. d. olarak en az %75i gayrimenkul yatırımlarından oluşan a.o. payları																					
A.4. GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI																					
A.5. GYF KATILMA PAYLARI																					
A.6. GYO SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI																					
A.7. DİĞER																					
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI																					
B.HİSSE SENEDİ																					
C.BORÇLANMA SENETLERİ																					
KİRA SERTİFİKALARI	T.C.	18/07/2025	TRDVVRK72526	42,24%	6	1.800.000,00	101,83757	07/05/2025	10000,00%			108,23927	1	1.948.306,90	100,00%	0,18%	0,18%	SRB	18		
ARA GRUP TOPLAMI						1.800.000,00								1.948.306,90		0,18%	0,18%				
GRUP TOPLAMI						1.800.000,00								1.948.306,90		0,18%	0,18%				
D.KATILMA BELGESİ																					
E.OPSİYON İŞLEMLER																					
F.YABANCI HİSSE																					
G.SATIM VAADİYLE ALIM																					
		01/07/2025	TRD111028T19	45,10%		36.144.605,75	126	30/06/2025			28.678.935,00	1	1	36.144.605,75	100,00%	3,32%	3,33%	SRB	1		
GRUP TOPLAMI						36.144.605,75					28.678.935,00			36.144.605,75		3,32%	3,33%				
H.TERS REPO																					
I.KATILIM HESABI																					
J.VADELİ MEVDUAT																					
K.KIYMETLİ MADEN																					
L.YABANCI TAHVİL																					
M.BORSA PARA PİYASASI																					
N.VARANT İŞLEMLERİ																					
O.TEMİNAT İŞLEMLERİ																					
P.SWAP																					
R.EUROBOND REPO																					
FON PORTFÖY DEĞERİ						37.944.605,75					28.678.935,00			1.087.471.303,66			100,11%		0,000655		
DÖVİZ BAKİYELERİ																					
			TRY			245.834,74	1	30/06/2025				1	1	245.834,74	100,00%	0,02%	0,02%	SRB	0		
GRUP TOPLAMI						245.834,74								245.834,74		0,02%	0,02%				