



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

[OGM] - OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU ETF, Fund Financial Report Unconsolidated 2024 - 4. 3 Monthly Notification

General Information About Financial Statements



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Independent Audit Company	DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Audit Type	Continuous
Audit Result	Positive

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

OYAK Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

Kurucu (OYAK Portföy Yönetimi A. Ş.) Yönetim Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

OYAK Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını 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 İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standartları hükümlerini içeren ; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak 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) Fon Yönetimi'nin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

Finansal tabloları hazırlarken Fon Yönetimi; 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 fonun sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

· Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekarlık, 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.

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

· 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 fonun sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir. Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve - varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış 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 belirlemektediriz. 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 Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Fon'un 1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Fon iç tüzüğünün finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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 Erdem Taş'tır.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Erdem Taş, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Mart 2025



Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2024	Previous Period 31.12.2023
Statement of Financial Position (Balance Sheet)			
ASSETS			
Cash and cash equivalents	20	401.680	335.763
Other receivables	5	2.844.191	6.247.086
Financial assets	17	24.256.297	8.107.975
Other assets	18	923.791.510	640.429.000
Total assets		951.293.678	655.119.824
LIABILITIES			
Other Liabilites	5	1.047.223	685.253
TOTAL LIABILITIES (TOTAL VALUE - NET ASSET VALUE EXCLUDED)		1.047.223	685.253
TOTAL VALUE / NET ASSET VALUE		950.246.455	654.434.571

Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2024 - 31.12.2024	Previous Period 01.01.2023 - 31.12.2023
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income			
PROFIT (LOSS)			
Interest Income	11	14.028.455	1.893.872
Realized Gains (Losses) Relating to Financial Assets and Liabilities	11	9.251.314	9.901.262
Unrealized Gains (Losses) Relating to Financial Assets And Liabilities	11	283.553.705	290.609.643
Other Income from Operating Activities	12	361	0
OPERATING INCOME		306.833.835	302.404.777
Management Fees	7	-9.099.765	-5.350.123
Custody Fees	7	-929.203	-446.156
Audit Fees	7	-110.880	-44.149
Commission and Other Transaction Fees	7	-3.114	-1.125
Other Expenses from Operating Activities	7	-900.423	-478.990
OPERATING EXPENSES (-)		-11.043.385	-6.320.543
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		295.790.450	296.084.234
NET PROFIT (LOSS)		295.790.450	296.084.234
OTHER COMPREHENSIVE INCOME			
INCREASE (DECREASE) IN TOTAL VALUE / NET ASSET VALUE		295.790.450	296.084.234

Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2024 - 31.12.2024	Previous Period 01.01.2023 - 31.12.2023
Statement of cash flows (Indirect Method)			
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES		44.483	244.057
Net Current Profit (Loss)		295.790.450	296.084.234
ADJUSTMENTS TO RECONCILE PROFIT (LOSS)		-297.582.160	-292.503.515
Adjustments For Interest Income And Expense	11	-14.028.455	-1.893.872
Adjustments for fair value losses (gains)	11	-283.553.705	-290.609.643
CHANGES IN WORKING CAPITAL		-12.192.262	-5.230.534
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable	5	3.402.895	2.055.607
Adjustments for increase (decrease) in payables	5	361.970	-2.670.765
Other Adjustments for other increase (decrease) in working capital		-15.957.127	-4.615.376
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATIONS		-13.983.972	-1.649.815
Interest received	11	14.028.455	1.893.872
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		21.434	-21.429
Cash inflows from fund unit issue	9	21.434	578.573
Cash Outflows Arising from Fund Unit Repayments	9	0	-600.002
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		65.917	222.628
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		65.917	222.628
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD	20	335.763	113.135
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD	20	401.680	335.763



Statement of Change in Total Value/Net Asset Value

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2024 - 31.12.2024	Previous Period 01.01.2023 - 31.12.2023
Statement of Change in Total Value/Net Asset Value			
TOTAL VALUE/NET ASSET VALUE AT BEGINNING OF PERIOD		654.434.571	358.371.766
Increase (Decrease) In Total Value/Net Asset Value	9	295.790.450	296.084.234
Fund Unit Issues (+)	9	21.434	578.573
Fund Unit Repayments (-)	9	0	-600.002
TOTAL VALUE/ NET ASSET VALUE AT END OF PERIOD		950.246.455	654.434.571