

**İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU**



ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu Kurucu Yönetim Kurulu'na,

Giriş

1. İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2024 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait kar 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 bilgilerin 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 Standardı 34, "Ara Dönem Finansal Raporlama"yı 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 bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

2. Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı 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 vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.



Sonuç

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Diğer Husus

4. Fon'un 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarının tam kapsamlı denetimi başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiş olup, söz konusu bağımsız denetim şirketi 17 Nisan 2024 tarihli tam kapsamlı denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

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

Gökçe Yaşar Temel, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Temmuz 2024

**İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

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 NOTLAR.....	5-28

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2024 TARİHİ İTİBARIYLA

FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Not	Cari dönem sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2024	Geçmiş dönem bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	338.654	44.298
Diğer Alacaklar	5	20.001.076	32.640.898
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	3.505.247.409	2.931.028.000
Finansal Varlıklar	8	170.277.210	82.937.760
Toplam Varlıklar (A)		3.695.864.349	3.046.650.956
Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	5	26.500.753	3.756.182
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri / Net Varlık Değeri Hariç) (B)		26.500.753	3.756.182
Toplam Değeri / Net Varlık Değeri (A-B)		3.669.363.596	3.042.894.774

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2024 TARİHİ İTİBARIYLA

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Not	Cari dönem sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024	Geçmiş dönem sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	10	-	-
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	10	7.908.196	6.726.430
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar		608.621.559	578.271.192
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	36.582.686	32.706.949
Esas Faaliyet Gelirleri		653.112.441	617.704.571
Yönetim Ücretleri	7	(15.718.964)	(8.459.955)
Saklama Ücretleri		(1.677.517)	(902.490)
Denetim Ücretleri		-	(3.397)
Danışmanlık Ücretleri		-	-
Kurul Ücretleri		(337.337)	(192.730)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	11	(6.946.387)	(5.269.858)
Esas Faaliyet Giderleri		(24.680.205)	(14.828.430)
Esas Faaliyet Kar / Zararı		628.432.236	602.876.141
Finansman giderleri		-	-
Net Dönem Karı / Zararı (A)		628.432.236	602.876.141
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		-	-
TOPLAM DEĞERDE / NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ / AZALIŞ (A+B)		628.432.236	602.876.141

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2024 TARİHİ İTİBARIYLA

TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU

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

		Cari dönem sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024	Geçmiş dönem sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2023
	Not		
Toplam Değeri / Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		3.042.894.774	1.741.853.380
Toplam Değerinde / Net Varlık Değerinde Artış / Azalış		628.432.236	602.876.141
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)		97.077	-
Katılma Payı İade Tutarı (-)		(2.060.491)	(123.741.724)
Toplam Değeri / Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	9, 17	3.669.363.596	2.220.987.797

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

	Not	Cari dönem sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024	Geçmiş dönem sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2023
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		2.257.770	122.282.525
Net Dönem Karı / Zararı		628.432.236	602.876.141
Net Dönem Karı / Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(608.621.559)	(578.271.192)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	10	-	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler		(608.621.559)	(578.271.192)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(17.552.907)	97.677.576
Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		12.639.822	641.648
Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		22.744.571	805.695
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(52.937.300)	96.230.233
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		2.257.770	122.282.525
Alınan Faiz	10	-	-
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(1.963.414)	(123.741.724)
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit		97.077	-
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit		(2.060.491)	(123.741.724)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / Azalış (A+B)		294.356	(1.459.199)
C. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış / Azalış (A+B+C)		294.356	(1.459.199)
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	16	44.298	1.522.001
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	16	338.654	62.802

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

İş Portföy Yönetim A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu, İş Portföy Yönetim A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Fon, tüm faaliyetlerinin icrasında, kurucunun yönetim kurulu tarafından temsil edilir. Yönetim kurulu bu yetkisini bir veya daha fazla Murahhas üyeye devredebilir. Ancak, fonun kuruluş, katılma payı ihracı, tasfiyesi, yönetim ücreti artışı ile katılma payı sahiplerinin yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki aşağıdaki işlemlerinin yönetim kurulu kararı ile yapılması zorunludur. İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18 Mayıs 2017 tarih ve 12233903-305.01.01-E.6993 sayılı izin yazısı ile onaylanmıştır.

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

Kurucu ve Yönetici:

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Kuleleri Kule:1 Kat:7, 34330 Levent/ İstanbul

Saklayıcı Kuruluş:

Türkiye İş Bankası A.Ş.
İş Kuleleri Kule:1 Kat:2, 34330 Levent/ İstanbul

Fon portföyünün yönetimi

Fonun katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu İş Portföy Yönetimi A.Ş. sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, İş Portföy Yönetimi A.Ş.'nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, yönetici İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Fon'un yatırım stratejisi, Türkiye'de stratejik arsa ve arazilere yatırım yaparak orta ve uzun vadede sermaye büyümesi sağlamayı ve bu suretle işbu ihraç belgesinde belirtilen hedef getiri oranına (senelik 15%) ulaşmayı amaçlamaktadır. Hedeflenen getiri oranlarına ulaşılması amacı ile danışmanlık hizmeti alınarak kısa ve orta vadede gelişim planlamasına konu olacak arsa ve arazilere yatırım yapılacaktır.

- Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değerin gelecekteki potansiyeli,
- Gayrimenkullerin satış kabiliyetlerinin yüksek olması
- Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin altyapı olarak gelişime açık olup olması,
- İlgili gayrimenkul tiplerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti,
- Gayrimenkullerin kira getiri potansiyeli

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

Fon yönetim ücretleri

Fon portföyü İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon, İş Portföy Yönetimi A.Ş.'ye yönetimi ve temsili için tahsis ettiği donanım, personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığı olarak fondan karşılanan, yönetim ücreti dahil bu tüm giderlerin toplamının üst sınırı yıllık %6'dır. Fon, tüm faaliyetlerinin icrasında, kurucunun yönetim kurulu tarafından temsil edilir. Yönetim kurulu bu yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye devredebilir. Ancak, fonun kuruluş, katılma payı ihracı, tasfiyesi, yönetim ücreti artışı ile katılma payı sahiplerinin yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki aşağıdaki işlemlerinin yönetim kurulu kararı ile yapılması zorunludur. Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00274'ünden (yüz binde iki virgül yetmiş dört) [yıllık yaklaşık %1 (yüzde bir)] 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 ödenmektedir.

Denetim ücretleri

SPK 6 Ocak 2005 tarih ve 9/1 sayılı kararı doğrultusunda 1 Şubat 2005 tarihinden itibaren saklama komisyonu ve bağımsız denetim giderleri dahil fon giderlerinin kurucu tarafından değil fonun mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilerek karşılanmasına karar verilmiştir.

Denetim ücretleri cari dönemde Fon'un mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilmiştir.

Fonun süresi;

Fon süresizdir.

Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi

- Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir.
- Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.
- Tasfiye anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.
- Tasfiyenin sona ermesi üzerine, Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet, kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir, bu durum Kurul'a bildirilir.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Uygulanan muhasebe standartları ve TMS'ye uygunluk beyanı

SPK, 28 Şubat 1990 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan, XI/6 numaralı tebliği ve bu tebliğe değişiklik getiren 19 Aralık 1996 ve 27 Ocak 1998 tarihli tebliğler ile Menkul Kıymetler Yatırım Fonları tarafından 1 Ocak 1990 tarihinden başlayarak düzenlenecek mali tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kuralları belirlemiştir. 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" (II-14.2) (Tebliğ) ile 31 Aralık 2013 tarihinde yürürlüğe girmek üzere yatırım fonlarının finansal tablolarının hazırlanmasında Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarının (TMS) esas alınması hükmü altına alınmış ve finansal rapor tanımı yapılarak, bu kapsama finansal tablolar, sorumluluk beyanları ve portföy raporları alınmıştır. Fiyat raporları ve portföy dağılım raporlarından oluşan portföy raporları, fon portföylerinde yer alan varlıkların değerlendirilmesine ve değerlemeler sonucunda hesaplanan fon portföy ve toplam değerlerine ilişkin bilgileri içeren raporlar olarak düzenlenmiştir. Ayrıca SPK söz konusu finansal tablolara ilişkin olarak tablo ve dipnot formatlarını yayımlamıştır.

Fon'un finansal tabloları ve dipnotları, SPK tarafından 30 Aralık 2013 tarihli bülten ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Fon muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Fon içtüzüğünde belirtilen hükümlere, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve SPK tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Bu finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerinin dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı'na göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler, finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikleri tanımlamaktadır. Aynı zamanda, TMS 29'a göre bir yüksek enflasyonlu ekonominin para biriminde raporlama yapan tüm işletmelerin bu standardı aynı tarihten itibaren uygulaması gerekmektedir. Bu nedenle, TMS 29'da belirtildiği üzere, ülke genelinde uygulamada tutarlılığı sağlamak amacıyla Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yapılacak bir açıklamayla tüm işletmelerin aynı anda TMS 29'u uygulamaya başlayacağı beklenmektedir.

Ancak, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı'na göre yayınlanması gerekmektedir. Aynı açıklamada, kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili kurum veya kuruluşların enflasyon muhasebesinin uygulanmasına yönelik farklı geçiş tarihleri belirleyebilecekleri ifade edilmiştir. Bu kapsamda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 7 Mart 2024 tarihli açıklaması uyarınca, yatırım fonlarının TMS/TFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmayacaktır. Buna istinaden, fonun 30 Haziran 2024 tarihli finansal tablolarında TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uygulanmamıştır.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Uygunluk beyanı

Fon, finansal tablolarını Kamu Gözetim Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği” (II-14.2) yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği’ne uygun olarak hazırlamaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar yayımlanmak üzere 30 Temmuz 2024 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Muhasebe politikalarında değişiklikler ve hatalar

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

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar:

Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) veya Türkiye Finansal Raporlama Standartları (IFRS) ile uyumlu finansal tablolar hazırlanırken standartlardaki değişiklikler ve yorumlar dipnotlarda aşağıdaki şekilde gösterilmelidir:

Yeni TMS/IFRS’nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- TMS/IFRS’nin başlığı,
- muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
- mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - şirket için “TMS 33, Hisse Başına Kazanç” standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
- eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.

a. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16’daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

**30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar: (Devamı)

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.
- **TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.

- **TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- **TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararında belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" Kapsamında Sürdürülebilirlik Raporlamasına Tabi Olacak İşletmelerin Belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır

b. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda UFRS kodifikasyonu korunmuştur.

- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 06.04.2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1/1/2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

- Diğer taraftan TFRS 17'nin uygulama tarihi KGK tarafından 01.01.2025 tarihine ertelenmiştir.

**30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar: (Devamı)

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.
- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. (Erken uygulamaya izin verilir.) Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer Kapsamlı Gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.
- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kar veya zarar tablosunun yapısı
 - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
 - genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.
- **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
 - halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
 - TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

**30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak – 30 Haziran 2024 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Finansal araçlar

Finansal bir varlık veya borç ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal varlık veya finansal borçların ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal varlığın edinimi veya finansal borcun yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Finansal varlık ve borçların normal yoldan alım ve satımları işlem tarihi esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Fon finansal varlık ve borçlarını TFRS 9 uyarınca aşağıdaki kategorilerde sınıflandırmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık ve finansal borçlar:

Bu kategoride alım-satım amaçlı finansal varlıklar yer almaktadır.

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar esas itibarıyla, yakın bir tarihte satılmak veya geri satın alınmak amacıyla edinilen veya ilk muhasebeleştirme sırasında, birlikte yönetilen ve son zamanlarda kısa dönemde kâr etme konusunda belirgin bir eğilimi bulunduğu yönünde delil bulunan belirli finansal araçlardan oluşan bir portföyün parçası olan varlıklardır. Bu kategoride hisse senetleri gibi özkaynağa dayalı kıymetler, kamu ve özel borçlanma senetleri yer almaktadır.

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

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

**30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kredi ve alacaklar

Sabit veya belirlenebilir nitelikte ödemelere sahip olan ve aktif bir piyasada işlem görmeyen, türev olmayan finansal varlıklardır. Bankalardaki mevduat, nakit teminatları, ters repo alacakları, takas alacakları ve diğer alacaklar Fon tarafından bu kategoride sınıflandırılan finansal varlıklardır. Kredi ve alacaklar ilk kayda alımlarından sonra etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilir.

Diğer finansal borçlar

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

- 1) Değerleme gününde aktif bir piyasada işlem gören menkul kıymetler çıkış fiyatını yansıttığı için bekleyen kapanış seansı fiyatları veya kapanış seansında fiyatı oluşmayanlar için bir önceki seansın ağırlıklı ortalama fiyatı ile diğer çıkış fiyatları ile
- 2) Borsada işlem görmeyen finansal varlık ve yükümlülükler ile türev finansal araçlar indirgenmiş nakit akım yöntemi, özdeş veya karşılaştırılabilir araçlara ilişkin piyasa işlemleri sonucu oluşan fiyatlar, opsiyon fiyatlama modelleri ve piyasa katılımcıları tarafından çoğunlukla kullanılan ve gözlemlenebilir girdileri azami kullanan diğer yöntemler

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Yabancı para çevrimi

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

Finansal araçların netleştirilmesi

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

Verilen teminatlar

Fon tarafından nakit ve nakit benzeri olarak verilen teminatlar (marjin teminatları) finansal durum tablosunda ayrı olarak gösterilmekte ve nakit ve nakit benzerlerine dahil edilmemektedir. Nakit ve nakit benzerleri dışında verilen teminatlar (marjin teminatları) ise teminata verilen nakit ve nakit benzerleri olarak sınıflanmaktadır.

Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

Tekrar geri alımlarını öngören anlaşmalar çerçevesinde satılmış olan menkul kıymetler ("Repo"), finansal durum tablosunda "Teminata verilen finansal varlıklar" altında fon portföyünde tutulmuş amaçlarına göre "Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan" portföylerde sınıflandırılmakta ve ait olduğu portföyün esaslarına göre değerlemeye tabi tutulmaktadır. Repo sözleşmesi karşılığı elde edilen fonlar pasifte "Repo borçları" hesabında muhasebeleştirilmekte ve ilgili repo anlaşmaları ile belirlenen satım ve geri alım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için etkin faiz oranı yöntemine göre gider reeskontu hesaplanmaktadır. Repo işlemlerinden sağlanan fonlar karşılığında ödenen faizler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "faiz gelirleri" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

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

Takas alacakları / borçları

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

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

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 "Aracılık komisyonu gideri" hesabında izlenir.

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

Ücret ve komisyonlar genel olarak tahsil edildikleri veya ödendikleri tarihte gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Bununla birlikte, fon yönetim ücreti ve denetim ücreti tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri ilgili dönemdeki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri sabit veya değişken getirili yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri ve iskontolu devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini kapsar.

Temettü geliri

Temettü gelirleri ilgili temettüyü alma hakkı oluştuğu tarihte finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Vergi

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun ("GVK") 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 ve varlık finansman fonları dahil)ile menkul kıymetler yatırım ortaklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Katılma payları

Katılma paylarının başka bir nitelikli yatırımcıya devri veya fona iadesi ile katılma payı bedellerinin yatırımcıya ödenmesi ihraç belgesindeki düzenlemeler uyarınca gerçekleştirilir. Katılma payının fiyatı Fon net varlık/ toplam değerinin, değerlendirme gününde tedavülde olan pay sayısına bölünerek belirlenmektedir.

Fiyatlama raporuna ilişkin portföy değerlendirme esasları

- Değerleme her işgünü itibarıyla yapılır.
- Portföydeki menkul kıymetlerin değerlemesinde, aşağıda belirtilen esaslar kullanılır:
 - (a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
 - (b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - i) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - ii) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satım konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
 - iii) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
 - iv) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
 - v) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - vi) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - vii) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıttak şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - viii) (i) ilâ (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
 - ix) (vii) ve (viii) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Fiyatlama raporuna ilişkin portföy değerlendirme esasları (Devamı)

- (c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
- Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.
 - Bir payın alış ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde oluştuğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahmin ve varsayımlar yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahmin ve varsayımlardan farklılık gösterebilir. Ayrıca belirtilmesi gereken önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar ilgili notlarda açıklanmaktadır.

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.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon, Fon'un yatırım stratejisine uygun olarak çeşitli menkul kıymetlere ve türevlere yatırım yapmak amacıyla tek faaliyet bölümü olarak yapılanmıştır. Fon'un 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.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI VE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

a) Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Vadesiz mevduat - T. İş Bankası A.Ş.	338.654	44.298
Toplam	338.654	44.298

b) İlişkili taraflara borçlar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Yönetim ücretleri - İş Portföy Yönetimi A.Ş.	2.692.846	2.386.690
Yönetim ücretleri - Türkiye İş Bankası A.Ş.	12.769	12.089
Yönetim ücretleri - İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.172	1.039
Toplam	2.706.787	2.399.818

c) İlişkili taraf ile yapılan işlemler - Yönetim Ücretleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023
Yönetim ücretleri - İş Portföy Yönetimi A.Ş.	15.508.555	8.342.606
Yönetim ücretleri - Türkiye İş Bankası A.Ş.	73.529	44.788
Yönetim ücretleri - İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	6.747	3.692
Toplam	15.588.831	8.391.086

5. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Fon'un 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla diğer alacaklar bakiyesi 20.001.076 TL'dir (31 Aralık 2023: 32.640.898 TL).

Alacaklar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Diğer alacaklar	20.001.076	32.640.898
	20.001.076	32.640.898

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Borçlar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kira ödemeleri	21.686.253	-
Fon yönetim ücretleri	2.730.829	2.419.837
Saklama komisyonları	816.611	614.984
Vergi ücreti	281.478	-
Kurul kayıt ücreti	183.468	152.140
Tescil ve ilan giderleri	9.045	13.152
Diğer	793.069	556.069
Toplam	26.500.753	3.756.182

6. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Karşılıklar bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabilirdiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Tutarın yeterince güvenilir olarak ölçülemediği ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için fondan kaynak çıkmasının muhtemel olmadığı durumlarda söz konusu yükümlülük "Koşullu" olarak kabul edilmektedir.

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Fon'un VOB nakit teminatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: bulunmamaktadır.)

7. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023
Yönetim ücretleri (*)	15.718.964	8.459.955
Saklama ücretleri	1.677.517	902.490
Kurul ücretleri	337.337	192.730
Denetim ücretleri	-	3.397
Diğer Giderler	6.946.387	5.269.858
Toplam	24.680.205	14.828.430

(*) Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak her gün için fon toplam değerinin %0,00274'ünden oluşan yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde, imzalanan portföy yönetim sözleşmeleri ve katılma belgesi alım satımına aracılık sözleşmeleri çerçevesinde Kurucu'ya, Yönetici'ye ve katılma belgesi alım satımını yapan kuruluşlara ödenir (30 Haziran 2023: %0,00274) olarak uygulanmaktadır.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal varlıklar içerisinde taşınan alım satım amaçlı menkul kıymetlere ilişkin bilgiler:

Finansal varlıklar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar		
Gayrimenkul Yatırımları	3.505.247.409	2.931.028.000
Katılma Payları	137.601.822	50.094.000
Yatırım Fonları	32.675.388	32.843.760
	3.675.524.619	3.013.965.760

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	30 Haziran 2024		
	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul yatırımları	441.782.301	3.505.247.409	3.505.247.409
Katılma payları	108.621.697	137.601.822	137.601.822
Yatırım fonları	23.220.505	32.675.388	32.675.388
Toplam	573.624.503	3.675.524.619	3.675.524.619

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	31 Aralık 2023		
	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul yatırımları	491.782.301	2.931.028.000	2.931.028.000
Katılma payları	50.000.000	50.094.000	50.094.000
Yatırım fonları	28.030.759	32.843.760	32.843.760
Toplam	569.813.060	3.013.965.760	3.013.965.760

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflandırılan ve borsaya kote olmayan bağlı ortaklık ve katılma payları detayları aşağıdadır:

	Değerleme Yöntemi	30 Haziran 2024		
		Değerleme Şirketi	Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutar (TL)
Proje 1	Kapitalizasyon Yöntemi	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	05.06.2024	196.000.000
Proje 2	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	10.05.2024	139.500.000
Proje 3	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	10.06.2024	2.639.730.409
Proje 4	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	24.05.2024	108.180.000
Proje 5	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	05.06.2024	249.687.000
Proje 6	Kapitalizasyon Yöntemi	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	05.06.2024	172.150.000
Toplam				3.505.247.409

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

	Değerleme Yöntemi	31 Aralık 2023		
		Değerleme Şirketi	Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutar (TL)
Proje 1	Kapitalizasyon Yöntemi	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	12.12.2023	157.000.000
Proje 2	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	12.12.2023	108.600.000
Proje 3	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	08.12.2023	2.251.248.000
Proje 4	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	08.12.2023	71.040.000
Proje 5	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	12.12.2023	201.360.000
Proje 6	Kapitalizasyon Yöntemi	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	12.12.2023	141.780.000
Toplam				2.931.028.000

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

		30 Haziran 2023	31 Aralık 2023
Fiyat raporundaki toplam değer/ net varlık değeri	17	3.669.363.596	3.042.894.774
Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri	17	3.669.363.596	3.042.894.774

10. HASILAT

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023
<u>Faiz ve temettü gelirleri</u>		
Temettü Gelirleri	-	-
	-	-
<u>Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar / Zarar</u>		
Menkul Kıymet Satış Karları	114.886	97.475
Gerçekleşen Değer Artışları	7.800.835	6.628.955
Menkul Kıymet Satış Zararları	(7.525)	-
Gerçekleşen Değer Azalışları	-	-
	7.908.196	6.726.430
<u>Finansal varlık ve yükümlülüklere ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zarar)</u>		
- Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Değer Artış/(Azalışları)	608.621.559	578.271.192
	608.621.559	578.271.192
Toplam	616.529.755	584.997.622

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Diğer gelirler	36.582.686	32.706.949
	36.582.686	32.706.949

Vergi giderleri, noter harç tasdik giderleri ve diğer giderlerden oluşan esas faaliyetlerden diğer giderler hesap tutarı 6.946.387 TL'dir. (30 Haziran 2023: 5.269.858 TL)

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Aidat ve Hizmet Giderleri	2.296.027	2.612.206
Sigorta giderleri	1.541.868	851.152
Vergi resim, harç, tapu vb. giderler	1.530.712	1.190.177
Danışmanlık giderleri	801.204	146.682
SMM hizmet birimi	308.872	4.033
Tescil, ilan ve tasdik giderleri	13.551	12.651
Diğer giderler	454.153	452.957
	6.946.387	5.269.858

12. FİNANSMAN GİDERLERİ

Fon'un 1 Ocak - 30 Haziran 2024 hesap dönemi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: bulunmamaktadır.)

13 - TÜREV ARAÇLAR

Fon'un 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 itibarıyla portföyünde türev finansal araçlar bulunmamaktadır.

14 - FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

Fon, finansal enstrümanların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda 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.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

14 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

a. Finansal varlıklar:

Bankalardan alacaklar ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal aktifler bu finansal tablolarda iskontolu değerleri ile kayıtlara alınmaktadır.

Menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

b. Finansal yükümlülükler:

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

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

	30 Haziran 2024		31 Aralık 2023	
	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri
Nakit ve Nakit Benzerleri	338.654	338.654	44.298	44.298
Diğer Alacaklar	20.001.076	20.001.076	32.640.898	32.640.898
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.505.247.409	3.505.247.409	2.931.028.000	2.931.028.000
Finansal Varlıklar	170.277.210	170.277.210	82.937.760	82.937.760
Diğer Borçlar	26.500.753	26.500.753	3.756.182	3.756.182

Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılan finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan girdilerin seviyelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

1. Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ölçüm tarihinde erişilebilen, özdeş varlıkların veya borçların aktif piyasalardaki kotasyon fiyatları (düzeltilmemiş olan) ile değerlendirilmektedir.
2. İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
3. Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

	30 Haziran 2024			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Gayrimenkul yatırımları	-	-	3.505.247.409	3.505.247.409
Katılma payları	-	-	137.601.822	137.601.822
Yatırım fonları	32.675.388	-	-	32.675.388
TOPLAM FİNANSAL VARLIKLAR	32.675.388	-	3.642.849.231	3.675.524.619

	31 Aralık 2023			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Gayrimenkul yatırımları	-	-	2.931.028.000	2.931.028.000
Katılma payları	-	-	50.094.000	50.094.000
Yatırım fonları	32.843.760	-	-	32.843.760
Toplam finansal varlıklar	32.843.760	-	2.981.122.000	3.013.965.760

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

16. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Bankalardaki mevduatlar	338.654	44.298
<i>Vadesiz mevduat</i>	338.654	44.298
<i>Vadeli mevduat</i>	-	-
	338.654	44.298

Fon'un 30 Haziran 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla nakit akış tablolarında nakit ve nakit benzeri değerler hazır değerler ile ters repo alacakları toplamından teminata verilen nakit ve nakit benzerleri ve faiz tahakkukları düşülerek gösterilmektedir:

	30 Haziran 2024	30 Haziran 2023
Nakit ve nakit benzerleri	338.654	62.802
Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri	338.654	62.802

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

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

	30 Haziran 2024	30 Haziran 2023
1 Ocak itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri	3.042.894.774	1.741.853.380
Toplam Değerde/Net Varlık Değerinde Artış	628.432.236	602.876.141
Katılma Payı İhraç Tutarı	97.077	-
Katılma payı iade tutarı	(2.060.491)	(123.741.724)
30 Haziran itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri	3.669.363.596	2.220.987.797

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİ / NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ / AZALIŞ (Devamı)

Birim Pay Değeri

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Fon toplam değeri (TL)	3.669.363.596	3.042.894.774
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	442.735.241	443.021.107
Birim pay değeri (TL)	8,287941	6,868510
1 Ocak itibarıyla (Adet)	443.021.107	477.197.109
Dönem içinde satılan fon payları sayısı (Adet)	14.134	-
Dönem içinde geri alınan fon payları sayısı (Adet)	(300.000)	(34.176.002)
30 Haziran itibarıyla dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	442.735.241	443.021.107

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk faktörleri

Fon faaliyeti gereği piyasa riskine (faiz oranı riski, kur riski ve hisse senedi /emtia fiyat riski), kredi riskine ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Fon'un risk yönetim amacı Fon'un yatırım stratejileri kapsamında katılım paylarının değerini maksimize etmektir. Fon menkul kıymetlerini gerçeğe uygun fiyatlar ile değerleyerek maruz kalınan piyasa riskini faiz ve hisse senedi pozisyon riski ayrımında günlük olarak takip etmektedir. Fon Kurulu'nca, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler ve limitler belirlenmekte; portföy, portföy yöneticileri tarafından bu çerçevede yönetilmektedir. Ekonomik tablonun ve piyasaların durumuna göre bu limit ve politikalar değişim göstermekte, belirsizliğin hakim olduğu dönemlerde riskin asgari düzeye indirilmesine çalışılmaktadır.

Yoğunlaşma riski

Fon içtüzüğünde belirlenen yöntemler uygulanmış olup, söz konusu yatırım stratejisi de dahil olmak üzere, fona alınacak menkul kıymetlerin fon portföyüne oranı işlemleri mevzuata, içtüzük ve izahnamede belirlenen sınırlamalara uygunluk arz etmektedir.

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon'un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. Fon' un 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla faize duyarlı varlığı bulunmadığından faiz oranı riskine maruz kalmamaktadır.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Fiyat Riski

Fon' un 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hisse senedi fiyat riski tablosu aşağıda sunulmaktadır.

Girişim Şirketi Yatırımları	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Finansal Varlıklar	32.675.388	32.843.760
Fiyat artışı/(azalışı)		
10%	3.267.539	3.284.376
(10)%	(3.267.539)	(3.284.376)

Kur riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Fon'un 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kur riski bulunmamaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, nakit olarak ya da diğer bir finansal varlığın teslimi suretiyle ödenen finansal borçlarla ilgili yükümlülüklerin yerine getirilmesinde zorlanma riskidir. Fon katılma payları ancak fon vade bitiminde iade edilmektedir. Ayrıca Fon'un 30 Haziran 2024 itibarıyla 338.654 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 44.298 TL).

30 Haziran 2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Diğer Borçlar	26.500.753	26.500.753	26.500.753	-	-	-
Toplam yükümlülük	26.500.753	26.500.753	26.500.753	-	-	-

31 Aralık 2023

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Diğer Borçlar	3.756.182	3.756.182	3.756.182	-	-	-
Toplam yükümlülük	3.756.182	3.756.182	3.756.182	-	-	-

Katılma payları ancak fon vadesi sonunda iade edilebilmektedir. Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Fona ait borçlar, onaylı ihraç belgesi hükümleri ile uyumlu olacak şekilde, Fona ait banka hesaplarında bulunan veya Fon tarafından para/sermaye piyasası araçlarına yatırılmış olan kaynaklardan karşılanmaktadır.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

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

Kredi riski

Kredi riski, finansal aracın taraflarından birinin yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle diğer tarafta finansal bir kayıp/zarar meydana gelmesi riski olarak tanımlanmaktadır. Fon işlemlerini İş Portföy A.Ş. aracılığıyla gerçekleştirmekte olup söz konusu alacaklara ilişkin kredi riski sınırlıdır.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Varlıklar			
	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Yatırımlar	Ters repo	Nakit ve Benzerleri	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
30 Haziran 2024								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	-	-	20.001.076	3.675.524.619	-	338.654	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	20.001.076	3.675.524.619	-	338.654	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Varlıklar			
	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Yatırımlar	Ters repo	Nakit ve Benzerleri	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31 Aralık 2023								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	-	-	32.640.898	3.013.965.760	-	44.298	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	32.640.898	3.013.965.760	-	44.298	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867(mükerrer) sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2) ile Menkul Kıymet Yatırım Fonları tarafından düzenlenecek mali tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kurallara uygun olarak hazırlanmıştır.

Fon'a ait menkul kıymetler Türkiye İş Bankası A.Ş. nezdinde saklamada tutulmaktadır. Yapılan saklama sözleşmesine istinaden yürürlükteki mevzuatın öngördüğü sigorta Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından yaptırılmaktadır.

.....

**İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT
PORTFÖY DAĞILIM RAPORU VE PAY FİYATININ
HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN
PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/
NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU İÇEREN
FİYAT RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK
HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR**



İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

PAY FİYATININ HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU İÇEREN FİYAT RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR

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

Fon'un pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları Tebliğ hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor tamamen SPK ve İş Portföy Yönetimi A.Ş.'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka bir maksatla kullanılması mümkün değildir.

Diğer Husus

Pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarında sunulan finansal bilgiler Türkiye Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak tam kapsamlı bağımsız denetime tabi tutulmamıştır.

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

Gökçe Yaşar Temel, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Temmuz 2024

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

İÇİNDEKİLER	SAYFA
I- FONU TANITICI BİLGİLER.....	1
II- FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	2-3
III- FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI.....	4-7
IV- TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU.....	8
V- YIL İÇİNDE YAPILAN GİDERLER.....	9
VI- DİĞER AÇIKLAMALAR.....	10
VII- PORTFÖYDEN SATIŞLAR.....	11
VIII- İTFALAR.....	12
IX- PORTFÖYE ALIŞLAR.....	13
X- FİYAT RAPORLARINA İLİŞKİN PORTFÖY DEĞERLEME ESASLARI.....	14

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FONU TANITICI BİLGİLER

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

A. FONUN ADI:

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

B. KURUCUNUN ÜNVANI:

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

C. YÖNETİCİNİN ÜNVANI:

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

D. FON TUTARI:

Fonun tutarı 488.092.011 TL'dir.

E. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ:

Fonun toplam değeri 3.669.363.596 TL'dir.

F. KATILMA PAYI SAYISI:

Fonun katılma payı sayısı 442.735.241 adettir.

G. FONUN KURULUŞ TARİHİ:

Fon 19.07.2017 tarihinde kurulmuştur.

H. FONUN SÜRESİ:

Süresizdir.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

A. YIL SONU KATILMA PAYI FİYATI:

Fonun yıl sonu katılma payı fiyatı 8,287941 TL'dir.

B. ÖNCEKİ YIL KATILMA PAYI FİYATI:

Fonun önceki yıl katılma payı fiyatı 6,868302 TL'dir.

C. YILLIK KATILMA PAYI FİYATI ARTIŞ ORANI:

Yıllık katılma payı fiyatı artış oranı %20,67'dir.

D. YILBAŞINA GÖRE FİYAT ARTIŞ ORANI:

Yıllık katılma payı fiyatı artış oranı %20,67'dir.

E. YILLIK ORTALAMA PORTFÖYDEKİ MENKUL KIYMETLER YÜZDESİ:

Yatırım Fonu	4,49%
Gayrimenkul Yatırımları	95,51%

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

F. YILLIK ORTALAMA TEDAVÜL ORANI:

Yıllık ortalama tedavül oranı %90,71'dir.

G. YILLIK ORTALAMA PORTFÖY DEVİR HIZI:

Fon Devir Hızı %0,03'dir.

H. PORTFÖYÜN ORTALAMA VADESİ:

Bulunmamaktadır.

I. KATILMA PAYI İHRAÇLARINDAN KAYNAKLANAN NAKİT GİRİŞLERİ:

Katılma payı ihraçlarından kaynaklanan nakit girişi 97.077 TL'dir.

J. KATILMA PAYI İADELERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT ÇIKIŞLARI:

Katılma payı iadelerinden kaynaklanan nakit çıkışı 2.060.491 TL'dir.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

YATIRIMLAR	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFÖY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLAM (EPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI								
A.1.GAYRİMENKULLER								
	30.12.2021	60.000.000,00	05.06.2024	196.000.000,00	196.000.000,00	5,38	5,33	5,34
	31.10.2018	1.612.500,00	10.05.2024	8.670.000,00	8.670.000,00	0,24	0,24	0,24
	31.10.2018	1.285.489,00	10.05.2024	7.290.000,00	7.290.000,00	0,20	0,20	0,20
	31.10.2018	1.285.489,00	10.05.2024	7.290.000,00	7.290.000,00	0,20	0,20	0,20
	31.10.2018	1.522.290,00	10.05.2024	8.670.000,00	8.670.000,00	0,24	0,24	0,24
	31.10.2018	1.330.594,00	10.05.2024	7.290.000,00	7.290.000,00	0,20	0,20	0,20
	31.10.2018	1.330.594,00	10.05.2024	7.290.000,00	7.290.000,00	0,20	0,20	0,20
	31.10.2018	1.657.606,00	10.05.2024	8.670.000,00	8.670.000,00	0,24	0,24	0,24
	31.10.2018	1.319.318,00	10.05.2024	7.290.000,00	7.290.000,00	0,20	0,20	0,20
	31.10.2018	1.319.318,00	10.05.2024	7.290.000,00	7.290.000,00	0,20	0,20	0,20
	31.10.2018	1.567.395,00	10.05.2024	8.670.000,00	8.670.000,00	0,24	0,24	0,24
	31.10.2018	1.364.423,00	10.05.2024	7.290.000,00	7.290.000,00	0,20	0,20	0,20
	31.10.2018	1.364.423,00	10.05.2024	7.290.000,00	7.290.000,00	0,20	0,20	0,20
	31.10.2018	1.702.711,00	10.05.2024	8.670.000,00	8.670.000,00	0,24	0,24	0,24
	31.10.2018	1.353.147,00	10.05.2024	7.290.000,00	7.290.000,00	0,20	0,20	0,20
	31.10.2018	1.353.147,00	10.05.2024	7.290.000,00	7.290.000,00	0,20	0,20	0,20
	31.10.2018	1.612.500,00	10.05.2024	8.670.000,00	8.670.000,00	0,24	0,24	0,24
	31.10.2018	1.409.528,00	10.05.2024	7.290.000,00	7.290.000,00	0,20	0,20	0,20
	31.10.2018	1.409.528,00	10.05.2024	7.290.000,00	7.290.000,00	0,20	0,20	0,20
	21.09.2017	2.991.374,00	10.06.2024	25.947.925,94	25.947.925,94	0,71	0,71	0,71
	21.09.2017	19.667.779,00	10.06.2024	158.330.828,70	158.330.828,70	4,35	4,31	4,31
	21.09.2017	4.457.835,00	10.06.2024	47.023.951,18	47.023.951,18	1,29	1,28	1,28
	21.09.2017	6.856.549,00	10.06.2024	73.101.779,77	73.101.779,77	2,01	1,99	1,99
	21.09.2017	2.266.286,00	10.06.2024	26.520.749,64	26.520.749,64	0,73	0,72	0,72
	21.09.2017	1.842.566,00	10.06.2024	29.026.547,09	29.026.547,09	0,80	0,79	0,79
	21.09.2017	2.388.674,00	10.06.2024	26.312.463,18	26.312.463,18	0,72	0,72	0,72
	21.09.2017	2.457.354,00	10.06.2024	26.663.847,21	26.663.847,21	0,73	0,73	0,73
	21.09.2017	2.882.007,00	10.06.2024	31.235.019,59	31.235.019,59	0,86	0,85	0,85
	21.09.2017	1.975.782,00	10.06.2024	21.475.765,31	21.475.765,31	0,59	0,58	0,59
	21.09.2017	2.430.143,00	10.06.2024	26.517.569,69	26.517.569,69	0,73	0,72	0,72
	21.09.2017	14.710.239,00	10.06.2024	84.630.174,29	84.630.174,29	2,32	2,30	2,31
	21.09.2017	2.251.064,00	10.06.2024	26.517.569,69	26.517.569,69	0,73	0,72	0,72

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

YATIRIMLAR	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFOY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (ETD GÖRE)
	21.09.2017	1.830.262,00	10.06.2024	21.683.506,64	21.683.506,64	0,60	0,59	0,59
	21.09.2017	4.055.156,00	10.06.2024	41.150.106,36	41.150.106,36	1,13	1,12	1,12
	21.09.2017	4.069.130,00	10.06.2024	41.195.988,43	41.195.988,43	1,13	1,12	1,12
	21.09.2017	1.902.864,00	10.06.2024	21.678.691,29	21.678.691,29	0,60	0,59	0,59
	21.09.2017	2.340.361,00	10.06.2024	26.770.117,98	26.770.117,98	0,73	0,73	0,73
	21.09.2017	2.260.244,00	10.06.2024	27.022.666,26	27.022.666,26	0,74	0,74	0,74
	21.09.2017	1.837.142,00	10.06.2024	21.785.991,76	21.785.991,76	0,60	0,59	0,59
	21.09.2017	3.902.190,00	10.06.2024	41.557.533,15	41.557.533,15	1,14	1,13	1,13
	21.09.2017	3.915.633,00	10.06.2024	41.603.869,51	41.603.869,51	1,14	1,13	1,13
	21.09.2017	4.897.614,00	10.06.2024	31.408.780,92	31.408.780,92	0,86	0,85	0,86
	21.09.2017	1.910.017,00	10.06.2024	21.886.447,77	21.886.447,77	0,60	0,59	0,60
	21.09.2017	2.349.902,00	10.06.2024	27.022.666,26	27.022.666,26	0,74	0,73	0,74
	21.09.2017	2.074.034,00	10.06.2024	26.735.532,28	26.735.532,28	0,73	0,73	0,73
	21.09.2017	3.763.303,00	10.06.2024	39.840.665,16	39.840.665,16	1,09	1,08	1,09
	21.09.2017	2.660.025,00	10.06.2024	26.493.492,96	26.493.492,96	0,73	0,72	0,72
	21.09.2017	2.708.046,00	10.06.2024	27.275.214,54	27.275.214,54	0,75	0,74	0,74
	21.09.2017	2.326.708,00	10.06.2024	27.527.762,83	27.527.762,83	0,76	0,75	0,75
	21.09.2017	1.891.202,00	10.06.2024	22.295.540,25	22.295.540,25	0,61	0,61	0,61
	21.09.2017	3.501.925,00	10.06.2024	35.372.265,61	35.372.265,61	0,97	0,96	0,96
	21.09.2017	3.528.522,00	10.06.2024	35.388.013,92	35.388.013,92	0,97	0,96	0,96
	21.09.2017	17.661.209,00	10.06.2024	113.909.057,70	113.909.057,70	3,13	3,10	3,10
	21.09.2017	1.958.376,00	10.06.2024	22.295.540,25	22.295.540,25	0,61	0,61	0,61
	21.09.2017	2.409.351,00	10.06.2024	27.527.762,83	27.527.762,83	0,76	0,75	0,75
	21.09.2017	2.337.204,00	10.06.2024	27.780.311,11	27.780.311,11	0,76	0,76	0,76
	21.09.2017	1.899.401,00	10.06.2024	22.500.086,49	22.500.086,49	0,62	0,61	0,61
	21.09.2017	3.342.064,00	10.06.2024	34.050.861,77	34.050.861,77	0,93	0,93	0,93
	21.09.2017	3.367.447,00	10.06.2024	34.141.490,23	34.141.490,23	0,94	0,93	0,93
	21.09.2017	1.966.865,00	10.06.2024	22.500.086,49	22.500.086,49	0,62	0,61	0,61
	21.09.2017	2.420.218,00	10.06.2024	27.780.311,11	27.780.311,11	0,76	0,76	0,76
	21.09.2017	2.379.660,00	10.06.2024	28.032.859,39	28.032.859,39	0,77	0,76	0,76
	21.09.2017	1.933.931,00	10.06.2024	22.704.632,73	22.704.632,73	0,62	0,62	0,62
	21.09.2017	4.645.691,00	10.06.2024	36.754.562,90	36.754.562,90	1,01	1,00	1,00

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

YATIRIMLAR	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFÖY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
	21.09.2017	3.230.217,00	10.06.2024	31.394.516,59	31.394.516,59	0,86	0,85	0,86
	21.09.2017	3.257.157,00	10.06.2024	31.258.369,47	31.258.369,47	0,86	0,85	0,85
	21.09.2017	2.018.090,00	10.06.2024	22.704.632,73	22.704.632,73	0,62	0,62	0,62
	21.09.2017	2.483.218,00	10.06.2024	28.032.859,39	28.032.859,39	0,77	0,76	0,76
	21.09.2017	2.389.217,00	10.06.2024	28.285.407,67	28.285.407,67	0,78	0,77	0,77
	21.09.2017	1.942.212,00	10.06.2024	23.077.080,12	23.077.080,12	0,63	0,63	0,63
	21.09.2017	2.888.896,00	10.06.2024	29.880.964,92	29.880.964,92	0,82	0,81	0,81
	21.09.2017	2.912.991,00	10.06.2024	29.880.964,92	29.880.964,92	0,82	0,81	0,81
	21.09.2017	2.026.732,00	10.06.2024	22.909.178,97	22.909.178,97	0,63	0,62	0,62
	21.09.2017	2.493.190,00	10.06.2024	28.285.407,67	28.285.407,67	0,78	0,77	0,77
	21.09.2017	7.032.208,00	10.06.2024	45.267.167,30	45.267.167,30	1,24	1,23	1,23
	21.09.2017	4.237.764,00	10.06.2024	48.339.949,12	48.339.949,12	1,33	1,32	1,32
	21.09.2017	2.959.086,00	10.06.2024	32.885.896,12	32.885.896,12	0,90	0,90	0,90
	21.09.2017	3.029.005,00	10.06.2024	32.885.896,12	32.885.896,12	0,90	0,89	0,90
	21.09.2017	4.601.979,00	10.06.2024	48.339.949,12	48.339.949,12	1,33	1,32	1,32
	21.09.2017	4.293.596,00	10.06.2024	40.444.915,47	40.444.915,47	1,11	1,10	1,10
	21.09.2017	2.812.279,00	10.06.2024	28.110.359,22	28.110.359,22	0,77	0,77	0,77
	21.09.2017	2.878.730,00	10.06.2024	28.110.359,22	28.110.359,22	0,77	0,76	0,77
	21.09.2017	4.662.606,00	10.06.2024	48.800.329,59	48.800.329,59	1,34	1,33	1,33
	21.09.2017	4.310.873,00	10.06.2024	47.385.435,33	47.385.435,33	1,30	1,29	1,29
	21.09.2017	2.476.886,00	10.06.2024	26.777.492,42	26.777.492,42	0,74	0,73	0,73
	21.09.2017	4.766.235,00	10.06.2024	48.573.584,29	48.573.584,29	1,33	1,32	1,32
	21.09.2017	2.535.410,00	10.06.2024	26.746.147,24	26.746.147,24	0,73	0,73	0,73
	21.09.2017	4.681.370,00	10.06.2024	49.260.710,05	49.260.710,05	1,35	1,34	1,34
	21.09.2017	14.791.193,00	10.06.2024	140.305.456,30	140.305.456,30	3,85	3,82	3,82
	21.09.2017	4.847.812,00	10.06.2024	42.850.771,76	42.850.771,76	1,18	1,17	1,17
	20.04.2020	3.665.000,00	24.05.2024	26.640.000,00	26.640.000,00	0,73	0,72	0,73
	20.04.2020	3.750.000,00	24.05.2024	26.910.000,00	26.910.000,00	0,74	0,73	0,73
	20.04.2020	3.840.000,00	24.05.2024	27.180.000,00	27.180.000,00	0,75	0,74	0,74
	20.04.2020	3.925.000,00	24.05.2024	27.450.000,00	27.450.000,00	0,75	0,75	0,75
	22.08.2017	24.000.000,00	05.06.2024	249.687.000,00	249.687.000,00	6,84	6,75	6,80
	22.08.2017	45.000.000,00	05.06.2024	172.150.000,00	172.150.000,00	4,73	4,68	4,69
GRUP TOPLAMI		441.782.301,00			3.505.247.409,28	96,22	95,37	95,54

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

A.3.AKTİF %75 GM YOGUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK																		
						0,00						0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
GRUP TOPLAMI						0,00								0,00		0,00	0,00	0,00
A.5.GYF KATILMA PAYLARI																		
IIG		05.08.2024				58.821.896,55						5,14		87.308.822,15		1,85	1,83	1,83
ILN		25.12.2023				50.000.000,00						1,41		70.293.000,00		1,93	1,91	1,92
GRUP TOPLAMI						108.821.896,55								137.601.822,15		3,78	3,74	3,75
GRUP TOPLAMI						550.403.997,55								3.642.849.231,43		100,00	99,11	99,29
YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALIŞ FİYATI	SATIN ALIŞ TARİHİ	İÇ İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT TUTARI	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
DİĞER																		
Y.Fonu Türk																		
IOO	TL	İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ AŞ					15.170.000,00	1,229527	05.08.2024					1,847127	28.020.918,59	85,76	0,76	0,76
TI1	TL	İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ AŞ					8.898,00	882,305133	05.08.2024					874,758881	4.854.471,45	14,24	0,13	0,13
GRUP TOPLAMI							15.176.898,00								32.675.388,04	100,00	0,89	0,89
FON PORTFÖY DEĞERİ														3.675.524.619,47		100,00		

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2024

	<u>TUTAR (TL)</u>	<u>GRUP %</u>	<u>FTD %</u>
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	3.691.195.551,02		100,59
1) Gayrimenkul Yatırımları	3.658.520.162,98		99,70
a) Gayrimenkuller	3.505.247.409,28	95,81	95,53
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	15.670.931,55	0,43	0,43
i) Satış Vaadi	0,00		
ii) Net KDV Alacağı	15.670.931,55		
c) GYF Katılma Payları	137.601.822,15	3,76	3,75
ç) GYO Sermaye Piyasası	0,00	0,00	0,00
d) Diğer	0,00	0,00	0,00
2) Para ve Sermaye Piyasası	32.675.388,04		0,89
B. HAZİR DEĞERLER	338.653,81		0,01
a) Kasa	0,00	0,00	0,00
b) Bankalar	338.653,81	100,00	0,01
c) Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00	0,00
C. ALACAKLAR	4.330.182,73		0,12
a) Takastan Alacaklar Toplamı	0,00	0,00	0,00
i) T1 Alacakları	0,00		0,00
ii) T2 Alacakları	0,00		0,00
iii) İleri Valörlü Takas Alacakları	0,00		0,00
b) Diğer Alacaklar	4.330.182,73		0,12
i) Diğer Alacaklar	4.330.182,73		0,12
ii) Vergi Alacakları	0,00		0,00
iii) Mevduat Alacakları	0,00		0,00
iv) Temettü	0,00		0,00
Ç. DİĞER VARLIKLAR			
D. BORÇLAR	-26.500.791,58		-0,72
a) Takasa Borçlar	0,00	0,00	0,00
i) T1 Borçları	0,00		
ii) T2 Borçları	0,00		
iii) İleri Valörlü Takas Borçları	0,00		
iv) İhbarlı FonPay Takas	0,00		
b) Yönetim Ücreti	-2.730.829,36	10,30	-0,07
c) Ödenecek Vergi	0,00	0,00	0,00
ç) İhtiyatlar	0,00	0,00	0,00
d) Diğer Borçlar	-23.586.494,04	89,70	-0,64
i) Diğer Borçlar	-23.586.494,04		-0,64
ii) Denetim Reeskontu	0,00		0,00
e) Kayda Alma Ücreti	-183.468,18	0,69	-0,01
f) Krediler	0,00	0,00	0,00
FON TOPLAM DEĞERİ	3.669.363.595,98		
Toplam Pay Sayısı	488.092.011,000		
Dolaşımdaki Pay	442.735.241,000		
Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	45.356.770,000		
Dolaşımdaki Pay Oranı	% 90,71		

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

YIL İÇİNDE YAPILAN GİDERLER

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	1 Ocak - 30 Haziran 2024
Yönetim ücretleri	15.718.964
Saklama ücretleri	1.677.517
Kurul ücretleri	337.337
Denetim ücretleri	-
Diğer Giderler	6.946.387
Toplam	24.680.205

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

DİĞER AÇIKLAMALAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

A. Geçen Yıl İçinde Rüçhan Hakkı Kullanımı, Bedelsiz Pay Alımı, Temettü ve Anapara Tahsilatına İlişkin Açıklamalar

Bulunmamaktadır.

B. Geçen Yıl İçinde Yatırım Fonlarına İlişkin Mevzuatta Meydana Gelen Değişme ve Hukuki İhtilaflarla İlgili Açıklamalar

- (i) Fon muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını TL cinsinden, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) yayınlamış olduğu tebliğler ve Vergi Usul Kanunu’na uygun olarak hazırlamaktadır. SPK, 30 Aralık 2013 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan, “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ”i (II-14.2) ile finansal tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kuralları belirlemiştir.
- (ii) 1 Temmuz 2014 tarihi itibarıyla, 19 Aralık 1996 tarihli ve 22852 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğ (Seri VII, No:10)” yürürlükten kaldırılmış olup, 9 Temmuz 2013 tarihli 28702 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğ (III-52.1)” yürürlüğe girmiştir.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

PORTFÖYDEN SATIŞLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun yayınlamış olduğu Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)’nin "Portföy dağılım raporları" konulu 10. maddesinin (4) nolu bendi uyarınca, satış detaylarına yer verilmemiştir.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

İTFALAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun yayınlamış olduğu Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)' nin "Portföy dağılım raporları" konulu 10. maddesinin (4) nolu bendi uyarınca, itfa detaylarına yer verilmemiştir.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

PORTFÖYE ALIŞLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun yayınlamış olduğu Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)' nin "Portföy dağılım raporları" konulu 10. maddesinin (4) nolu bendi uyarınca, alış detaylarına yer verilmemiştir.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FİYAT RAPORLARINA İLİŞKİN PORTFÖY DEĞERLEME ESASLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

- 1) Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:
 - a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin T.C. Merkez Bankası ("TCMB") döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
 - b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - 1) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - 2) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satıma konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
 - 3) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
 - 4) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
 - 5) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - 6) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - 7) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - 8) (1) ile (7) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
 - 9) (7) ve (8) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.
 - c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
- 2) Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.

.....