

**INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANŞAL TABLOLAR VE
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

**ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN
SINIRLI DENETÇİ RAPORU**

Inveo Portföy Yönetimi A.Ş. Inveo Portföy Nga- Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

Inveo Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**Giriş**

Inveo Portföy Nga- Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (Fon") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarını ("ara dönem finansal bilgiler") 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 Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34")'e 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

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı "SBDS" 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi'ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na 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

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Fon'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve 1 Ocak - 30 Haziran 2025 dönemine ilişkin nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

İstanbul, 14 Ağustos 2025

PKF Aday Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
(A Member Firm of PKF International)



Yunus Can Çarpatan
Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5-21

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	Dipnot Referansları	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve Nakit Benzerleri	21	--	7
Diğer Alacaklar	5	180.063	92.640
Finansal Varlıklar	19	249.010	251.147
TOPLAM VARLIKLAR (A)		429.073	343.794
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar	5	132.662	82.010
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (B)		132.662	82.010
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (A-B)		296.411	261.784

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK-30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot Referansları	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş
		1 Ocak-30 Haziran 2025
Faiz Gelirleri	12	14.989
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar	12	30.351
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Zarar	12	12.594
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12 ve 13	226.504
Esas Faaliyet Gelirleri		284.438
Yönetim Ücretleri	8	(2.881)
Saklama Ücretleri	8	(89.871)
Denetim Ücretleri	8	(48.469)
Kurul Ücretleri	8	(29)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	8	(22.096)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	8 -13	(40.840)
Esas Faaliyet Giderleri		(204.186)
Esas Faaliyet Karı/Zararı		80.252
Net Dönem Karı (A)		80.252
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		--
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (A+B)		80.252

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK-30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	10	261.784
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	10	80.252
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10	(45.625)
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	10	296.411

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
INVEO PORTFÖY NGA- BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 Ocak-31 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		45.618
Net Dönem Karı		80.252
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(27.583)
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	(14.989)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	12	(12.594)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(22.040)
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(87.423)
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	50.652
Girişim Sermayesi Yatırımları Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	19	14.731
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		14.989
Alınan Faiz	12	14.989
B. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(45.625)
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10	(45.625)
Finansman Faaliyetlerden Net Nakit Akışları		(45.625)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (A+B)		(7)
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış (A+B+C)		(7)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	21	7
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	21	--

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
INVEO PORTFÖY NGA- BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

İnveo Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu 'nun 52. ve 53. maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonları'na ilişkin Esaslar Tebliği'nin 18. Maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet hesabına göre gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla Inveo Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur.

Fon Kurucusu, Yöneticisi ve Saklayıcı Kurum ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kurucu

Inveo Portföy Yönetimi Anonim Şirketi
Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi No: 171-A Metrocity A Blok Kat: 3 İç Kapı No: 165 Levent, Şişli/İstanbul

Yönetici

Inveo Portföy Yönetimi Anonim Şirketi
Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi No: 171-A Metrocity A Blok Kat: 3 İç Kapı No: 165 Levent, Şişli/İstanbul

Saklayıcı Kurumlar

Denizbank Anonim Şirketi
Büyükdere Cad. No:141 34394 Esentepe-İstanbul

Fon süresi:

Fon, Inveo Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından 1 Kasım 2024 tarihinde ihraç edilmiş olup, süresizdir.

Birim Pay Değeri

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Fon Toplam Değeri (TL)	296.411	261.784
Dolaşımdaki Pay Sayısı (Adet)	250.000	250.000
Birim Pay Değeri (TL/Adet)	1,185643	1,047135

Katılma Belgeleri Hareketleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
1 Ocak (Adet)	250.000	--
Satışlar (Adet)	--	250.000
Dolaşımdaki Pay Sayısı (Adet)	250.000	250.000

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
INVEO PORTFÖY NGA- BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 30 Aralık 2013 tarih ve 28867 mükerrer sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan SPK II-14.2 "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK'nın 31 Aralık 2013 tarih ve 2013/43 sayılı bülteninde açıklanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları" başlıklı duyurusunda belirtilen esaslar kullanılmıştır.

Finansal Tabloların Onaylanması

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar 14 Ağustos 2025 tarihinde yayımlanmak üzere Kurucu Yönetici tarafından onaylanmıştır.

Ölçüm Esasları

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

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet Solo ara dönem finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

Bu standartların ve yorumların Fon'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
INVEO PORTFÖY NGA- BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

a) 2025 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikleri) Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler
TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar

TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

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

Bu değişiklikler, yatırımcı işletmelerin iştirak veya iş ortaklıklarına yaptığı varlık satışları ve katkılarının muhasebeleştirilmesi ile ilgili yeni rehberlik sunmakta olup, söz konusu işlemlerin finansal tablolarda nasıl raporlanacağına dair netlik sağlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler

TSRS 1, bir işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili riskleri ve fırsatları hakkında, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarının işletmeye kaynak sağlama ile ilgili karar vermelerinde faydalı olacak bilgileri açıklamasını zorunlu kılmak amacıyla sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalara ilişkin genel gereklilikleri belirler. Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

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

TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar

TSRS 2, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarına işletmeye kaynak sağlama ile ilgili kararlarında faydalı olacak iklim ile ilgili risk ve fırsatların tanımlanması, ölçülmesi ve açıklanması ile ilgili gereklilikleri ortaya koymaktadır. Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
INVEO PORTFÖY NGA- BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Fon henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2026 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

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

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir. Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Fon'un cari dönem içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.4. Karşılaştırmalı Bilgiler

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

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
INVEO PORTFÖY NGA- BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Fon, finansal varlıklarını "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar" ve "İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar" olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirmektedir.

Etkin faiz yöntemi

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

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

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Fon tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir. Aktif bir piyasada işlem görmeyen ve borsaya kote olmayan fakat gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflanan özkaynak araçları gerçeğe uygun değerleri güvenilir olarak ölçülemediğinde maliyet değerleriyle gösterilmektedir. Gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kâr/zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve finansal varlıklar değer artış fonunda biriktirilir. Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğüne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış fonunda biriken toplam kâr/zarar, gelir tablosuna sınıflandırılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçlarına ilişkin temettüler Fon'un temettü alma hakkının oluştuğu durumlarda gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yabancı para birimiyle ifade edilen gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir.

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
INVEO PORTFÖY NGA- BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr 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.

Kredi ve alacaklar 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. Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir.

Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kar payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır.

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben “iç verim oranı yöntemi” kullanılarak “İtfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ile ilgili kar payı gelirleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü Gerçeğe uygun değer farkı kâr 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. Kredi ve alacaklar 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.

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
INVEO PORTFÖY NGA- BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar (Devamı)

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Finansal yükümlülükler

Fon'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Fon'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
INVEO PORTFÖY NGA- BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kur değişiminin etkileri

Fon'un finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Fon'un finansal durumu ve faaliyet sonucu, Fon'un geçerli para birimi olan ve finansal tablo için sunum para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Fon'un finansal tablolarının hazırlanması sırasında yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan döviz endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

Nakit akış tablosu

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

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

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.

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 olduğu takdirde bu fark "Menkul kıymet satış karları" hesabına veya "Menkul kıymet satış zararları hesabına kayıt edilmektedir.

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
INVEO PORTFÖY NGA- BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Menkul kıymet satış kar/zararı (Devamı)

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.

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 olduğu tarihte finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 2 numaralı maddesi uyarınca, Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları kurumlar vergisi mükellefidir. Ancak, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1/d/5 numaralı alt bendi ile emeklilik yatırım fonlarının (döviz yatırım fonları hariç) portföy işletmeciliğinden doğan kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

Gelir Vergisi Kanunu'na 5281 sayılı Kanun ile eklenen geçici 67'nci madde ile 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren menkul kıymetlerden elde edilen kazanç ve iratlar için yeni bir vergileme sistemi öngörülmüş olup konu ile ilgili 257 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği 30 Aralık 2005 tarih ve 26039 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanmıştır. Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67'nci maddesinin 8 numaralı fıkrası uyarınca, Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonlarının (borsa yatırım fonları dahil) kurumlar vergisinden istisna edilmiş portföy kazançları %15 oranında vergi tevkifatına tâbi tutulacağı ve bu kazançlar üzerinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 94 üncü maddesi uyarınca ayrıca bir tevkifat yapılmayacağı belirtilmiştir.

Bununla birlikte, 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan 22 Temmuz 2006 tarih ve 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 193 sayılı Gelir Vergisi Kanun'unun geçici 67'nci maddesinde yer alan bazı kazanç ve iratlardan yapılacak tevkifat oranları Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları, konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 23 Temmuz 2006 tarihinden 1 Ekim 2006 tarihine kadar %10, 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren uygulanmak üzere %0 (sıfır) olarak tespit edilmiştir.

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
INVEO PORTFÖY NGA- BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Katılma payı belgeleri ve Fon pay değeri

Katılma paylarının alım satımında, beher pay için, fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesiyle bulunan değer esas alınmaktadır.

Yatırım fonu katılma belgeleri, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatlar esas alınarak değerlendirilir.

Fon pay değeri, fon toplam değerinin dolaşımdaki katılma belgelerinin sayısına bölünmesiyle elde edilir.

İlişkili Taraflar

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

İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme 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;
 - (c) 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.
 - (d) ii) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
 - (e) 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.
 - (f) iv) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - (g) v) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - (h) vii) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıttak şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - (i) vii) (i) ilâ (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
INVEO PORTFÖY NGA- BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları (Devamı)

- (j) ix) (vii) ve (viii) 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.

- 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.

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

Hasılat

Fon, portföyündeki menkul kıymetlerin satış gelirlerini, satış anında tahsil edilebilir hale geldiğinde; temettü ve benzeri gelirleri ise bu gelirlerin vadesinde tahsil edilebilir hale geldiğinde gelir kaydetmektedir.

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

NOT 4 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük % 0,005753'inden oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde kurucu ve yönetici arasında paylaştırılarak ödenir.

Fon ile diğer ilişkili taraflar arasındaki bakiye ve işlemlerin detayı aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili Taraflara Borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Inveo Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon Yönetim Ücreti) (Dipnot 5)	484	456
Toplam	484	456

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Inveo Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon Yönetim Ücreti) (Dipnot 8)	2.881
Toplam	2.881

NOT 5 – ALACAK VE BORÇLAR

Diğer Alacaklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Diğer Alacaklar	180.063	92.640
Toplam	180.063	92.640

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
INVEO PORTFÖY NGA- BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 5 – ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)

Diğer Borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Denetim Ücreti	112.744	69.000
Saklama Komisyonları	14.471	10.346
Yönetim Ücreti Giderleri (Dipnot 4)	484	456
Diğer	4.963	2.208
Toplam	132.662	82.010

NOT 6- BORÇLANMA MALİYETLERİ

Bulunmamaktadır.

NOT 7- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır.

NOT 8 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Saklama Ücretleri	89.871
Denetim Ücretleri	48.469
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	22.096
Yönetim Ücretleri (Dipnot 4)	2.881
Kurul Ücretleri	29
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	40.840
Toplam	204.186

NOT 9 – TEMİNATA VERİLEN FİNANSAL VARLIKLAR, DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır.

NOT 10- TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİNDE / NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ

Fon Toplam Değer

Katılma belgelerinin satış ve geri alış fiyatı, belgedeki pay sayısı ile pay değerinin çarpımı sureti ile bulunan tutardır. Bir payın değeri, fon toplam değerinin, dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur. Katılma belgelerinin satışından elde edilen kaynaklar satış tutarı esas alınarak katılma belgeleri hesabına aktarılmakta geri alınan belgeler ise alış tutarları esas alınarak bu hesaptan düşülmektedir.

Birim Pay Değeri	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Fon Toplam Değeri	296.411	261.784
Dolaşımdaki Pay Sayısı	250.000	250.000
Birim Pay Değeri	1,185643	1,047135

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
INVEO PORTFÖY NGA- BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 10- TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİNDE / NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (DEVAMI)

Katılma Belgeleri Hareketleri

Katılma Pay Hareketleri	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Adet	Tutar (TL)	Adet	Tutar (TL)
Açılış	250.000	249.988	--	--
Satışlar	--	(45.625)	250.000	249.988
Dönem Sonu	250.000	204.363	250.000	249.988

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	261.784	--
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	80.252	11.796
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	--	249.988
Katılma Payı İade Tutarı (-)	(45.625)	--
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	296.411	261.784

NOT 11- FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Finansal Durum Tablosundaki Toplam Değer/Net Varlık Değeri	296.411	261.784
Fiyat Raporundaki Toplam Değer/Net Varlık Değeri	296.411	261.784

NOT 12 – HASILAT

	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	226.504
Finansal Varlık Ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar	30.351
Faiz Gelirleri	14.989
Finansal Varlık Ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş (Zarar)/Kar	12.594
Temettü Gelirleri	--
Toplam	284.438

NOT 13 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Diğer	226.504
Toplam	226.504

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
INVEO PORTFÖY NGA- BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 13 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (DEVAMI)

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Vergi, Resim ve Harçlar	10.344
İlan Giderleri	30.496
Toplam	40.840

NOT 14- FİNANSMAN GİDERLERİ

Bulunmamaktadır.

NOT 15- DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Bulunmamaktadır.

NOT 16- KUR DEĞİŞİMLERİNİN ETKİLERİ

Dipnot 19'da Kur Riski Bölümü'nde detaylı açıklanmıştır.

NOT 17- YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Kamu Gözetimi Kurumu, 23 Kasım 2023 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") Standart'ının uygulanıp uygulanmamasına ilişkin bir açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 30 Haziran 2025 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğine; ancak kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşlar TMS 29 ya da BOBİ FRS'deki hükümlerin uygulanmasına yönelik olarak yukarıdaki öngörülenden farklı geçiş tarihleri belirleyebileceklerine dair duyuru yayınlanmıştır. SPK Kurul Karar Organı'nın 7 Mart 2024 tarih ve 14/382 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru'da ilk enflasyona geçişte yatırım fonlarının enflasyon muhasebesi uygulamamış olması ile 20 Şubat 2024 tarihli ve 165 nolu Vergi Usul Kanunu Sirkülerinde yer alan hükümler dikkate alınarak, yatırım fonlarının TMS/TFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamasına, karar verilmiştir. Bu kararlar çerçevesinde 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon muhasebesi uygulaması yapılmamıştır.

NOT 18- TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 19- FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Varlıklar

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

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
INVEO PORTFÖY NGA- BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 19- FİNANSAL ARAÇLAR (DEVAMI)

Finansal Varlıklar (Devamı)

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Yatırım fonu katılma belgeleri	145.142	251.177
Mevduat	103.869	--
Toplam	249.010	251.147

	30 Haziran 2025	
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	Maliyet	Kayıtlı Değer
Yatırım fonu katılma belgeleri	115.967	145.142
Mevduat	103.755	103.869
Toplam	219.722	249.010

Finansal varlıklarla ilgili diğer detay bilgiler 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan Fiyat Raporu'nda sunulmuştur.

Finansal Yükümlülükler

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

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

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

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- 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 değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Finansal Varlıklar	30 Haziran 2025			
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım Fonu	145.141	--	--	145.141
Mevduat	103.869	--	--	103.869
Toplam	249.010	--	--	249.010

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
INVEO PORTFÖY NGA- BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 19- FİNANSAL ARAÇLAR (DEVAMI)

Finansal Varlıklar (Devamı)

Finansal Varlıklar		31 Aralık 2024		
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Veya Zarara Yansıtılan				
Finansal Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım Fonu	251.148	--	--	251.148
Toplam	251.148	--	--	251.148

Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği Ve Düzeyi

Finansal Risk Faktörleri

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

Kredi Riski

Yatırım yapılan finansal varlıklar için, karşı tarafın anlaşma yükümlülüklerini yerine getirememesinden kaynaklanan bir risk mevcuttur. Bu risk, derecelendirmeler veya belli bir kuruma yatırım yapılan finansal varlıkların sınırlandırılmasıyla yönetilmektedir.

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
INVEO PORTFÖY NGA- BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Ticari Alacaklar		Alacaklar Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Banka	TPP Alacakları	Diğer	Finansal Varlıklar
30 Haziran 2025								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	--	--	--	--	--	180.063	249.010
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	180.063	249.010
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
INVEO PORTFÖY NGA- BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	Ticari Alacaklar		Alacaklar Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri			Finansal Varlıklar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Banka	TPP Alacakları	Diğer	
31 Aralık 2024								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	--	--	--	7	--	92.640	251.147
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	7	--	92.640	251.147
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
Net değerlerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
INVEO PORTFÖY NGA- BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Faiz riski

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Fon'un faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Fon'un faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Bu risk faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları genellikle kısa vadeli elde tutmak suretiyle yönetilmektedir.

Fon, faiz riskine maruz kalmamaktadır.

Fiyat riski

Fon, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır.

Fon da hisse senedi bulunmadığından fiyat riski bulunmamaktadır.

Likidite risk yönetimi

Likidite riski bir şirketin fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Likidite riski güvenilir kredi kuruluşlarının vermiş olduğu kredilerin de desteğiyle nakit girişleri ve çıkışlarının dengelenmesiyle düşürülmektedir. Fon, tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek ve finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetmektedir. 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Fon'un likidite yükümlülüğü aşağıdaki gibidir

30 Haziran 2025	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	132.662	132.662	132.662	--	--	--
Diğer Borçlar	132.178	132.178	132.178	--	--	--
İlişkili Taraflara Borçlar	484	484	484	--	--	--

31 Aralık 2024	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	82.010	82.010	82.010	--	--	--
Diğer Borçlar	81.554	81.554	81.554	--	--	--
İlişkili Taraflara Borçlar	456	456	456	--	--	--

Kur Riski

Kurlardaki değişimin fon portföyünde yer alan yabancı para cinsinden finansal varlıkların ilerdeki nakit akışları veya gerçeğe uygun değerinde yaratacağı dalgalanmalar kur riskini doğurmaktadır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Fon'un yabancı para varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Yoğunlaşma Riski

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

NOT 20- RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
INVEO PORTFÖY NGA- BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 21 - NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit Akış Tablosundaki Nakit ve Nakit Benzerleri

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve Nakit Benzerleri	--	7
Nakit Akış Tablosunda Yer Alan Nakit Ve Nakit Benzerleri	--	7
Faiz gelir tahakkuku	--	--
Toplam	--	7

Nakit ve Nakit Benzerleri

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Vadesiz Mevduat	--	7
Toplam	--	7

NOT 22 - GELİR VERGİLERİ

1 Ocak 2006 tarihi itibaren geçerli olmak üzere yürürlüğe giren, 21 Haziran 2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar vergisi Kanunun 5 inci maddesinin (1) numaralı fıkrasının (d) bendine göre Türkiye'de kurulu menkul kıymetler yatırım fonları ve ortaklıkların portföy işletmeciliğinden doğan kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Bu kapsamda 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla menkul kıymet yatırım fonları tarafından hesaplanması gereken vergi karşılığı bulunmamaktadır. Fon vergiye esas yasal mali tabloları ile Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") göre hazırlanmış mali tabloları arasında farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları kurumlar vergisinden istisna olduğu için söz konusu farklılıklar bulunmamaktadır.

NOT 23 - FON PORTFÖY DEĞERİNE VE FON TOPLAM DEĞERİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

İmtiyazlı Hisse Senetleri

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla portföyde imtiyazlı hisse senedi bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Alınan Bedelsiz Hisse Senetleri (Nominal)

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla alınan bedelsiz hisse senedi bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

İhraç Edilen Menkul Kıymetin Toplam Tutarının %10'unu Aşan Kısmı

30 Haziran 2025 döneminde ihraç edilen menkul kıymetlerin içinde, fonun toplam değerinin %10'unu aşan bir menkul kıymet bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Tahsil Edilmeyen Anapara, Faiz ve Temettü Tutarları

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla tahsil edilmeyen anapara, faiz ve temettü alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Aracı Kurum'dan Alınan Avans ve Kredi Faiz Oranları

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yönetici veya kurucu Aracı Kurum'dan alınan avans ve kredi bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Menkul Kıymet Borsalarına Kote Edilmemiş Kıymetler

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla portföyde menkul kıymetler borsalarına kote edilmemiş menkul kıymet bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
INVEO PORTFÖY NGA- BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 23 - FON PORTFÖY DEĞERİNE VE FON TOPLAM DEĞERİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (DEVAMI)

Menkul Kıymetlerin Tekrar Geri Satılmasına Öngören Anlaşmalar

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla fon portföyü içerisinde menkul kıymetlerin tekrar geri satılmalarını öngören anlaşmalar çerçevesinde alınan menkul kıymetler bulunmamaktadır.

NOT 24 - FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILIR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.