

**DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ
KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**1 OCAK - 5 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



**Shape the future
with confidence**

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

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Deniz Portföy Yönetimi Birinci Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon")'nun 5 Mart 2025 finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 5 Mart 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS"lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) (Etik Kurallar) ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili olarak yer alan etik hükümlere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Dikkat Çekilmek İstenen Husus

Fon'un 31 Aralık 2024 dönemi finansal tabloları başka bir denetim firması tarafından denetlenmiştir. Söz konusu bağımsız denetim firmasının 2 Nisan 2025 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bildirilmiştir.

Fon'un son değerlendirme tarihi 5 Mart 2025 olup 4 Şubat 2026 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile fon tasfiye kararı alınmıştır. 7 Mart 2025 tarihinde katılma payı sahiplerine ödeme yapılmak suretiyle Fon sonlandırılmıştır. 5 Mart 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolar nitelikli yatırımcıların tüm paylarının satışına istinaden hazırlanmıştır. Sonuç olarak, ilişikte sunulan özel bağımsız denetçi raporumuz yalnızca yönetimin ve Fon'un nitelikli yatırımcıları kullanımı için hazırlanmış olup başka bir amaç için kullanılması uygun olmayabilir ve belirtilen taraflar haricinde kullanılmamalıdır. Ancak bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

4) Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.



**Shape the future
with confidence**

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Fon'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.



**Shape the future
with confidence**

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Fon'un 1 Ocak – 5 Mart 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Kurucu Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Birkan Bilal Avcıl'dır.

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



Birkan Bilal Avcıl, SMMM
Sorumlu Denetçi

3 Mart 2026
İstanbul, Türkiye

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	2
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	5-28
DİPNOT 1 FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	5
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-17
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	17
DİPNOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	17
DİPNOT 5 ALACAKLAR VE BORÇLAR	18
DİPNOT 6 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....	18
DİPNOT 7 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	18
DİPNOT 8 TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİ / NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ / AZALIŞ	19
DİPNOT 9 FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/ NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI	19
DİPNOT 10 HASILAT	19
DİPNOT 11 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	20
DİPNOT 12 KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ	20
DİPNOT 13 TÜREV ARAÇLAR.....	20
DİPNOT 14 FİNANSAL VARLIKLAR	20-21
DİPNOT 15 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	21
DİPNOT 16 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	21
DİPNOT 17 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ... 22-26	
DİPNOT 18 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR.....	27
DİPNOT 19 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	27

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 5 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	5 Mart 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	16	3.435.330	29.792
Finansal Varlıklar	14	521.403	4.022.029
Diğer Alacaklar	5	173.338	-
Toplam Varlıklar		4.130.071	4.051.821
Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	5	(137.430)	(19.429)
İlişkili Taraflara Borçlar	4	(7.189)	(7.063)
Toplam Yükümlülükler		(144.619)	(26.492)
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri		3.985.452	4.025.329

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 5 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	1 Ocak-5 Mart 2025	6 Şubat - 31 Aralık 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	10	462.917	66.147
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	10	(392.668)	1.228.891
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar		29.458	144.500
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	182.687	21.783
Esas Faaliyet Gelirleri		282.394	1.461.321
Yönetim Ücretleri	7	(14.688)	(72.221)
Saklama Ücretleri	7	(603)	(2.386)
Denetim Ücretleri	7	(228.000)	(73.956)
Kurul kayıt ücreti	7	(142)	(740)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	7	-	(58)
Diğer giderler	7, 11	(78.838)	(73.002)
Esas Faaliyet Giderleri		(322.271)	(222.363)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		(39.877)	1.238.958
Net Dönem Karı/Zararı		(39.877)	1.238.958
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		-	-
Diğer Kapsamlı Gelir		-	-
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ		(39.877)	1.238.958

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 5 MART 2025 DÖNEMİNE AİT TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 5 Mart 2025	6 Şubat - 31 Aralık 2024
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	9	4.025.329	-
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış		(39.877)	1.238.958
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)		-	4.048.627
Katılma Payı İade Tutarı (-)		-	(1.262.256)
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	9	3.985.452	4.025.329

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

1 OCAK - 5 MART 2025 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	1 Ocak- 5 Mart 2025	6 Şubat - 31 Aralık 2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		3.405.538	(2.756.579)
Net Dönem Karı/Zararı		(39.877)	1.238.958
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(433.459)	78.353
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	10	(462.917)	(66.147)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler		29.458	144.500
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		3.445.415	(3.995.537)
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(173.338)	-
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	4,5	118.127	26.492
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili düzeltmeler	14	3.500.626	(4.022.029)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		2.972.079	(2.678.226)
Alınan Faiz	10	462.917	66.147
Faaliyetlerden Elde Edilen Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		(29.458)	(144.500)
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-	2.786.371
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit		-	4.048.627
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit		-	(1.262.256)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		3.405.538	29.792
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		3.405.538	29.792
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	16	29.792	-
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	16	3.435.330	29.792

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

5 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

A. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Deniz Portföy Yönetimi Birinci Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu' dur.

Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 04/05/2015 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 409441 sicil numarası altında kaydedilerek 08/05/2015 tarih ve 8816. Sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. Serbest Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu izahname hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak Deniz Portföy Yönetimi Birinci Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu' nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu izahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 5 Eylül 2023 tarihinde onaylanmıştır.

Fon'un kurucusu : Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.

Fon kurucusunun adresi: Büyükdere Caddesi No: 141 34394 Esentepe - İstanbul

Fon'un yöneticisi : Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.

Fon yöneticisinin adresi: Büyükdere Caddesi No: 141 34394 Esentepe - İstanbul

Saklayıcı kuruluş : Denizbank A.Ş.

Saklayıcı kuruluşun adresi: Büyükdere Caddesi No: 141 34394 Esentepe - İstanbul

Saklayıcı kuruluş : İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.

Saklayıcı kuruluşun adresi: Reşitpaşa Mahallesi, Tuncay Artun Caddesi, Emirgan, Sarıyer 34467 İstanbul

Fon süresi ve kaçınıcı yılında olduğu:

Fon'un halka arz tarihi 6 Şubat 2024'de süresiz olarak kurulmuş olup, 5 Mart 2025 tarihinde tasfiye olmuştur.

Fon portföyünün yönetimi:

Fon'un riskin dağıtılması ve inançlı mülkiyet esaslarına göre belge sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde yönetim, temsil ve varlıkların saklanması Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Deniz Portföy Yönetim A.Ş. ("Deniz Portföy", "Kurucu", "Yönetici") sorumludur. Fon, Deniz Portföy Yönetim A.Ş. ("Deniz Portföy", "Kurucu", "Yönetici") tarafından kurulmuş olup, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") mevzuatı uyarınca portföy yönetimi, Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. ("Deniz Portföy", "Kurucu", "Yönetici") tarafından yapılmaktadır.

Fon yönetim ücretleri:

Fon toplam değerinin günlük %0,00548'inden (milyondabeşvirgüldükkırksekiz)[yıllık yaklaşık %2 (yüzdeiki)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonuna izleyen bir hafta içinde, kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya fondan ödeyecektir.

Deniz Portföy Yönetimi Birinci Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun son değerleme tarihi 5 Mart 2025 olup, 4 Şubat 2026 tarihli ve 30 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile Fon tasfiye kararı almıştır. 7 Mart 2025 tarihinde katılma payı sahiplerine ödeme yapılmak suretiyle Fon sonlandırılmıştır. Tasfiyeye ilişkin 5 Mart 2025 tarihi itibarıyla düzenlenen finansal tablolar, 3 Mart 2026 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

5 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

Uygulanan muhasebe standartları

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TMS'ye Uygunluk Beyanı

Fon'un finansal tabloları, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan TFRS'ye uygun olarak hazırlanmaktadır. TFRS, Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile buna ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Ölçüm Esasları

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

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 14 – Finansal Varlıklar

Geçerli ve Raporlama Para Birimi

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

5 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla geçerli olan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	5 Mart 2025	31 Aralık 2024
Amerikan Doları ("ABD Doları")	36,3682	35,2803
Avro	38,8476	36,7362

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

5 MART 2025 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)

B. MUHASEBE POLİTİKALARINDA DEĞİŞİKLİKLER VE HATALAR

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.

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

TMS 21 Değişiklikleri - Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

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

TFRS 17 - Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2027 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Standart Fon için geçerli değildir ve Fon' un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

5 MART 2025 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)

B. MUHASEBE POLİTİKALARINDA DEĞİŞİKLİKLER VE HATALAR (devamı)

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025'te KGG, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

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

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - Cilt 11

KGG tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

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

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür.

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

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

5 MART 2025 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)

B. MUHASEBE POLİTİKALARINDA DEĞİŞİKLİKLER VE HATALAR (devamı)

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

Fon finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TFRS 18 - Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

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

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

TFRS 19 - Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır.

Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

Söz konusu Standart Fon için geçerli değildir.

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

5 MART 2025 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)

B. MUHASEBE POLİTİKALARINDA DEĞİŞİKLİKLER VE HATALAR (devamı)

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

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Fon finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMS 21 Değişiklikleri - Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Kasım 2025 tarihinden UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

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.

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

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.

(a) Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve Borsa Para Piyasasından alacaklardan oluşmaktadır. Vadeli İşlem Opsiyon Piyasası ("VİOP") işlemleri için teminat olarak verilen ve bilanço tarihi itibarıyla açık bulunan işlemlerin değerlemesi sonucu hesaplanan tutarlar teminata verilen nakit ve nakit benzerleri hesabında muhasebeleştirilmektedir (Not 16).

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

5 MART 2025 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)

B. MUHASEBE POLİTİKALARINDA DEĞİŞİKLİKLER VE HATALAR (devamı)

(b) Finansal varlıklar

Finansal bir varlık veya finansal bir yükümlülük, sadece finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda finansal durum tablosuna alınmaktadır. Finansal araçların normal yoldan alımı veya satımı, işlem tarihinde ya da teslim tarihinde muhasebeleştirme yöntemlerinden biri kullanılarak finansal tablolara alınır veya finansal tablo dışı bırakılır. Menkul değerlerin alım ve satım işlemleri teslim tarihinde muhasebeleştirilmektedir. Finansal araçların ilk muhasebeleştirilmesinde, sınıflandırması, sözleşmeye bağlı şartlara ve ilgili iş modeline bağlıdır. TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat kapsamında değerlendirilen varlıklar dışındaki bir finansal varlık veya finansal yükümlülük ilk defa finansal tablolara alınırken gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlık ve yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilmekte veya gerçeğe uygun değerden düşülmektedir.

Finansal araçların ilk muhasebeleştirilme esnasında hangi kategoride sınıflandırılacağı, sözleşmeye bağlı nakit akışların özelliklerine bağlıdır.

TFRS 9 kapsamında finansal varlıklar ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr/Zarar'a Yansıtılan Finansal Varlıklar:

Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kâr sağlamak amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kâr sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır. Finansal durum tablosuna ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar:

Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan ve buna ek olarak finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumlarında finansal varlık, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan olarak sınıflandırılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıkların müteakip değerlemesi gerçeğe uygun değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, sabit bir vadesi olanlar için iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden; sabit bir vadesi olmayanlar için gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde "Finansal Varlıklar Değer Artış / Azalış Fonu" hesabı altında gösterilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kar/zararına yansıtılmaktadır.

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

5 MART 2025 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)

B. MUHASEBE POLİTİKALARINDA DEĞİŞİKLİKLER VE HATALAR (devamı)

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar:

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır. Etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır. Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerlerden kazanılan faiz gelirleri dönem kar/zararında faiz geliri olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maliyetle değerlendirilecek finansal varlıklar:

Maliyetle değerlendirilecek finansal varlıklar aktif bir piyasası oluşmamış gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde hesaplanamayan uzun vadeli finansal varlıklardan oluşmaktadır. Bu varlıklar, ödenen maliyetlerinden değerlendirilir. Borsaya kote olmayan ve değeri makul şekilde ölçülemeyen ve uzun vadede elde tutulması beklenen şirket hisseleri bu kalem altında gösterilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü / beklenen zarar karşılığı:

Fon gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan dışındaki tüm finansal varlıklarına kolaylaştırılmış yöntemi uygulayarak ömür boyu beklenen zararlar karşılıkları hesaplamakta ve muhasebeleştirmiştir. Her raporlama tarihinde, değer düşüklüğü kapsamındaki finansal aracın kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli bir artış olup olmadığı değerlendirilir. Bu değerlendirme yapılırken, finansal aracın temerrüt riskinde meydana gelen değişim dikkate alınır. Beklenen zarar karşılığı tahmini tarafsız, olasılıklara göre ağırlıklandırılmış ve geçmiş olaylar, mevcut şartlar ve gelecekteki ekonomik şartlara ilişkin tahminler hakkında desteklenebilir bilgiler içermektedir.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla kayıtlı 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 dönem kar zararında muhasebeleştirilir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan 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 özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

(c) 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.

(d) Diğer finansal borçlar

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.

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

5 MART 2025 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)

B. MUHASEBE POLİTİKALARINDA DEĞİŞİKLİKLER VE HATALAR (devamı)

(e) 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 değerleme esas ve yöntemleri kullanılmıştır:

- 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
- Borsada işlem görmekle birlikte değerleme gününde borsada alım-satıma konu olmayanlar
- 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

(f) 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. İtf'a 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.

(g) 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.

(h) 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.

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

5 MART 2025 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)

B. MUHASEBE POLİTİKALARINDA DEĞİŞİKLİKLER VE HATALAR (devamı)

(i) Satış ve geri alım 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 "Finansal varlıklar" 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.

(j) 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.

(k) 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.

(ı) Gelir/giderin tanınması

Menkul kıymet satış kar/zararı

Fon portföyünde bulunan menkul kıymetlerin, alım ve satımı, Fon paylarının alım ve satımı, Fon'un gelir ve giderleri ile Fon'un diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla (işlem tarihi) muhasebeleştirilir. Fon'dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden ilgili varlık hesabına alacak kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; ilgili varlık hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark oluştuğu takdirde bu fark "Menkul kıymet satış karları" hesabına veya "Menkul kıymet satış zararları" hesabına kaydolunur. Satılan menkul kıymete ilişkin "Fon payları değer artış/azalış" hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak "Gerçekleşen değer artışları/azalışları" hesaplarına aktarılır.

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

5 MART 2025 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)

B. MUHASEBE POLİTİKALARINDA DEĞİŞİKLİKLER VE HATALAR (devamı)

(i) Gelir/giderin tanınması (devamı)

Bu hesaplar ilgili dönemdeki diğer kapsamlı gelir tablosunda netleştirilerek "Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar" hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak "Aracılık komisyonu gideri" hesabında izlenir.

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

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

Faiz gelir ve gideri

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

Temettü geliri

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

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Vergi

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67. maddesinde 7 Temmuz 2006 tarihinde 5527 sayılı yasa ile yapılan değişiklik ve bu değişiklik çerçevesinde yayınlanan 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan karar ile Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları ile konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) ile menkul kıymetler yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

(m) Katılma payları

Katılma payları pay sahiplerinin opsiyonuna bağlı olarak paraya çevrilebilir olup, finansal yükümlülük olarak değerlendirilmektedir.

Katılma payları Fon'un net varlık değeri üzerinden günlük olarak belirlenen fiyatlardan pay sahipleri tarafından alınıp satılabilir. Katılma payının fiyatı fon net varlık/ toplam değerinin, değerlendirme gününde tedavülde olan pay sayısına bölünerek belirlenmektedir.

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

5 MART 2025 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)

B. MUHASEBE POLİTİKALARINDA DEĞİŞİKLİKLER VE HATALAR (devamı)

(n) 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;
- 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 değerlendirilmesinde 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 satımına 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 yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - viii) (i) ilâ (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/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.
- (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.

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

5 MART 2025 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)

B. MUHASEBE POLİTİKALARINDA DEĞİŞİKLİKLER VE HATALAR (devamı)

(o) Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon, Fon'un yatırım stratejisine uygun olarak çeşitli menkul kıymetlere ve türevlere yatırım yapmak amacıyla tek faaliyet bölümü olarak yapılanmıştır. Fonun tüm faaliyetleri birbiriyle ilişkili ve birbirlerine bağımlıdır. Dolayısıyla tüm önemli faaliyet kararları Fon'u tek bir bölüm olarak değerlendirmek suretiyle alınmaktadır. Tek faaliyet bölümüne ilişkin bilgiler Fon'un bir bütün olarak sunulan finansal tablo bilgilerine eşittir.

4 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Fon'un kurucusu ve yöneticisi Türkiye'de kurulmuş olan Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.'dir. Fon ile KAP ücretiler arasındaki bakiye ve işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak - 5 Mart 2025	6 Şubat - 31 Aralık 2024
Niteliklerine göre giderler		
Yönetim Ücretleri	14.688	72.221
Toplam	14.688	72.221
	5 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara borçlar		
Yönetim Ücretleri	7.189	7.063
Toplam	7.189	7.063

- (*) Fon'a ilişkin giderler fon portföyünden karşılanır. Yönetim ücreti dahil, performans ücreti hariç tüm giderlerin toplamının üst sınırı fon toplam değerinin yıllık %20'sidir. Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon portföy değerinin günlük %0,00548 + BSMV (yüzbinde beş virgül kırksekiz) yıllık yaklaşık %2+BSMV tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu takip eden 5 iş günü içerisinde Kurucu'ya ve dağıtıcıya fondan ödenecektir.

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

5 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5 - ALACAKLAR VE BORÇLAR

Bilançoda gösterilen "Diğer Alacaklar" ve "Diğer Borçlar" kalemlerinin detayları aşağıda açıklanmıştır:

Diğer Alacaklar	5 Mart 2025	31 Aralık 2024
Diğer Alacaklar	173.338	-
Toplam	173.338	-
Diğer Borçlar	5 Mart 2025	31 Aralık 2024
Denetim Ücreti	(115.523)	-
SMMM Hizmet Gideri	(1.605)	-
Kap Ücreti	(15.343)	(8.144)
Bist Ücreti	(4.466)	-
Ek Kayda Alma Tutarı	(142)	(8.157)
Saklama Komisyonları	(38)	(212)
Diğer Borçlar	(313)	(2.916)
Toplam	(137.430)	(19.429)

6 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

5 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla teminata verilen nakit ve nakit benzerleri bulunmamaktadır.

7 - NİTELİKLERİNE GÖRE DİĞER GİDERLER

Fon'un kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda giderler niteliklerine göre sunulmuş olup, esas faaliyetlerden diğer giderler ve komisyon ve diğer işlem ücretleri detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 5 Mart 2025	6 Şubat - 31 Aralık 2024
Denetim ücretleri	(228.000)	(73.956)
Yönetim ücretleri (Dipnot 4)	(14.688)	(72.221)
Saklama ücretleri	(603)	(2.386)
Kurul ücretleri	(142)	(740)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	-	(58)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(78.838)	(73.002)
Toplam	(322.271)	(222.363)

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

5 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8 - 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.

Katılma belgeleri hareketleri:

	5 Mart 2025 Adet	31 Aralık 2024 Adet
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	3.037	-
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	-	4.098
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	-	(1.061)
Toplam	3.037	3.037

	5 Mart 2025	31 Aralık 2024
Fon toplam değeri (TL)	3.985.452	4.025.329
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	3.037	3.037
Birim pay değeri (TL)	1.312	1.325,429450

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

	5 Mart 2025	31 Aralık 2024
Fiyat raporundaki toplam değer / net varlık değeri	3.985.452	4.025.329
Finansal durum tablosundaki toplam değer / net varlık değeri	3.985.452	4.025.329

10 – HASILAT

	1 Ocak - 5 Mart 2025	6 Şubat - 31 Aralık 2024
Faiz Gelirleri		
Mevduat Faiz Gelirleri	462.917	66.147
	462.917	66.147

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar

Menkul kıymet satış karları	-	13.596
Gerçekleşen değer artışları	2.555	1.215.295
Menkul kıymet satış zararları	(395.223)	-
	(392.668)	1.228.891

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

5 MART 2025 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 - 5 Mart 2025	6 Şubat - 31 Aralık 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	182.687	21.783
Toplam	182.687	21.783

(*) 5 Mart 2025 tarihi itibarıyla Esas faaliyetlerden diğer gelirler, fon gider karşılıklarına ilişkin tahakkuk eden gelirlerden oluşmaktadır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler:

	1 Ocak - 5 Mart 2025	6 Şubat - 31 Aralık 2024
Kap Hizmet Gideri	(37.694)	(29.334)
SMMM Hizmet Bedeli	(21.825)	(13.403)
Vergi, Resim ve Harçlar	(2.662)	(6.609)
Diğer Giderler	(16.657)	(23.656)
Toplam	(78.838)	(73.002)

12 - KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Fon'un 5 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla fon portföyünde dövizli varlık ve yükümlülüğüne ilişkin detaylar bulunmamaktadır.

13 - TÜREV ARAÇLAR

Fon'un 5 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır.

14 - FİNANSAL VARLIKLAR

5 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal varlıklar içerisinde taşınan gerçeğe uygun değer farkları kar / zarara yansıtılan finansal varlıklar menkul kıymetlere ilişkin bilgiler:

Finansal varlıklar	5 Mart 2025	31 Aralık 2024
Gerçeğe uygun değer farkları kar / zarar yansıtılan finansal varlıklar	521.403	4.022.029
Toplam	521.403	4.022.029

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

5 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

14 - FİNANSAL VARLIKLAR (devamı)

5 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal varlıklar içerisinde taşınan gerçeğe uygun değer farkları kar / zarara menkul kıymetlere ilişkin bilgiler:

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

5 Mart 2025	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı değeri
Yatırım Fonu	102.752	521.403	521.403
Toplam	102.752	521.403	521.403

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

31 Aralık 2024	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı değeri
Katılım Hesabı	3.527.528	3.535.904	3.535.904
Yatırım Fonu	102.752	486.125	486.125
Toplam	3.630.280	4.022.029	4.022.029

15 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

16 - NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	5 Mart 2025	31 Aralık 2024
Bankalar (*)	3.435.330	29.792
Vadeli mevduat	2.804.969	-
Vadesiz mevduat	630.361	29.792
Toplam	3.435.330	29.792

(*) 5 Mart 2025 tarihi itibarıyla bankalar hesabında sınıflanan vadeli mevduatı 2.804.969 TL olup faiz oranı %33,30'dır. (31 Aralık 2024: Yoktur)

	5 Mart 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	3.435.330	29.792
Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri	3.435.330	29.792

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

5 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

FİNANSAL RİSK YÖNETİMİ

Fon, faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Fon'un toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Fon'un mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon'un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. Fon'un faize duyarlılığı finansal araçların faiz değişimine bağlı olarak finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde olacak değişikliği içermektedir. 5 Mart 2025 tarihi itibarıyla Fon'un 2.804.969 TL tutarında faize duyarlı finansal varlığı bulunmaktadır. (31 Aralık 2024: 3.535.904)

	5 Mart 2025	31 Aralık 2024
Sabit faizli finansal varlıklar	-	3.535.904

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Faiz artışı/(azalışı)	Kar zarar üzerindeki etkisi	Kar zarar üzerindeki etkisi
0,1	-	353.590
-0,1	-	(353.590)

Fiyat riski

Fon'un finansal durum tablosunda 5 Mart 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı hisse senetleri ve yatırım fonlarının tümü Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir. Fon'un analizlerine göre sahip olduğu hisse senetlerinin ve yatırım fonlarının borsa fiyatında %10 oranında artış/azalış durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla Fon'un vergi öncesi karında yatırım fonları için 52.140 TL artış/azalış oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: Yatırım fonları için 48.612 TL)

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

5 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Likidite riski

Likidite riski, nakit olarak ya da diğer bir finansal varlığın teslimi suretiyle ödenen finansal borçlarla ilgili yükümlülüklerin yerine getirilmesinde zorlanma riskidir. Fon, katılma paylarının paraya çevrilmesine bağlı olarak günlük nakit çıkış riskine maruzdur.

5 Mart 2025						
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
İlişkili Taraflara Borçlar	(7.189)	(7.189)	(7.189)	-	-	-
Diğer Borçlar	(137.430)	(137.430)	(137.430)	-	-	-
Net likidite fazlası/(açığı)	(144.619)	(144.619)	(144.619)	-	-	-

31 Aralık 2024						
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
İlişkili Taraflara Borçlar	(7.063)	(7.063)	(7.063)	-	-	-
Diğer Borçlar	(19.429)	(19.429)	(19.429)	-	-	-
Net likidite fazlası/(açığı)	(26.492)	(26.492)	(26.492)	-	-	-

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değeri

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

Fon, finansal enstrümanların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme 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:

a. Finansal varlıklar:

Bankalardan alacaklar ve diğer finansal aktifler 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 pasiflerin gerçeğe uygun değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

5 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

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

	5 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Gerçeğe Uygun Değer	Kayıtlı Değer	Gerçeğe Uygun Değer	Kayıtlı Değer
Finansal varlıklar	521.403	521.403	4.022.029	4.022.029
Nakit ve nakit benzerleri	3.435.330	3.435.330	29.792	29.792
Diğer Alacaklar	173.338	173.338	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar	(7.189)	(7.189)	(7.063)	(7.063)
Diğer borçlar	(137.430)	(137.430)	(19.429)	(19.429)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmektedir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr/Zarar'a Yansıtılan Finansal Varlıklar

5 Mart 2025	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım fonu	521.403	-	-	521.403
Toplam finansal varlıklar	521.403	-	-	521.403
31 Aralık 2024	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım fonu ve Katılım hesabı	4.022.029	-	-	4.022.029
Toplam finansal varlıklar	4.022.029	-	-	4.022.029

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

5 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17 - 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’un kredi riski temel olarak borçlanma araçlarına yaptığı yatırımlardan kaynaklanmaktadır.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar						
	Alacaklar		Diğer Alacakları		Bankadaki Mevduat	Finansal varlıklar	Diğer taraf
5 Mart 2025	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	173.338	3.435.330	521.403	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	-	-	173.338	3.435.330	521.403	-
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	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

5 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

	Alacaklar						
	Alacaklar		Diğer Alacakları		Bankadaki Mevduat	Finansal varlıklar	Diğer taraf
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili Taraf	Diğer taraf			
31 Aralık 2024							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	-	29.792	4.022.029	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	29.792	4.022.029	-
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	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

5 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

19 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

**DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ BİRİNCİ KATILIM
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**1 OCAK - 5 MART 2025 DÖNEMİNE AİT
FİYAT RAPORU**



**Shape the future
with confidence**

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

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

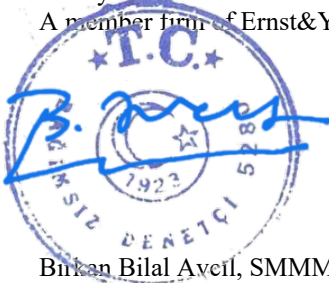
Deniz Portföy Yönetimi Birinci Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor

Deniz Portföy Yönetimi Birinci Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 5 Mart 2025 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Deniz Portföy Yönetimi Birinci Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve Deniz Portföy Yönetimi Birinci Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

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



Birkan Bilal Avcıl, SMMM
Sorumlu Denetçi

3 Mart 2026
İstanbul, Türkiye

DKG-DENİZ PORT. BİRİNCİ KAT. GAYRİMENKUL YAT. FONU 05 Mart 2025 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

FON TOPLAM DEĞER TABLOSU

	TUTAR (TL)	GRUP %	FTD %	FON TOPLAM DEĞERİ	
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	3.326.372,12		83,46	3.985.451,90	
1) Gayrimenkul Yatırımları	0,00		0,00	Toplam Pay Sayısı	500.000,000
a) Gayrimenkuller	0,00	0,00	0,00	Dolaşımdaki Pay	3.037,000
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	0,00	0,00	0,00	Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	496.963,000
i) Satış Vaadi	0,00				
ii) Net KDV Alacağı	0,00			Dolaşımdaki Pay Oranı	% 0,61
iii) İpotek	0,00			BİRİM PAY DEĞERİ	1.312.298946
c) GYF Katılma Payları	0,00	0,00	0,00	Günlük Vergi	
ç) GYO Sermaye Piyasası	0,00	0,00	0,00	Günlük Yönetim Ücreti	222,79
d) Diğer	0,00	0,00	0,00	Bir Gün Önceki Fiyat	1.311,975374
2) Para ve Sermaye Piyasası	3.326.372,12		83,46	Bir Gün Önceki Vergi	0,00
B. HAZIR DEĞERLER	630.360,79		15,82	Getiri (%)	0,024660
a) Kasa	0,00	0,00	0,00		
b) Bankalar	630.360,79	100,00	15,82		
c) Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00	0,00		
C. ALACAKLAR	173.337,63		4,35		
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	173.337,63		4,35		
i) Diğer Alacaklar	173.337,63		4,35		
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	(144.619)		(4)		
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	(7.189)	4,97	-0,18		
c) Ödenecek Vergi	-	0,00	0,00		
ç) İhtiyatlar	-	0,00	0,00		
d) Diğer Borçlar	(137.288)	95,03	-3,44		
i) Diğer Borçlar	(21.766)		-0,55	USD TCMB ALIS KURU	36,3682
ii) Denetim Reeskontu	(115.523)		-2,90	EUR TCMB ALIS KURU	38,8476
e) Kayda Alma Ücreti	(142)	0,10	0,00		
f) Krediler	-	0,00	0,00		

DKG-DENİZ PORT. BİRİNCİ KAT. GAYRİMENKUL YAT. FONU 05 Mart 2025 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR																			
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)	
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI																			
A.3.AKTİF %75 GM YOGUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK																			
						0,00					0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	
GRUP TOPLAMI						0,00							0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
GRUP TOPLAMI						0,00							0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	İHRACCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEM E	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALİŞ FİYATI	SATIN ALİŞ 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)	
KATILIM HESABI																			
KATILIM HESABI																			
ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.	TL		06/03/25		33,30		2.802.412,60		05/03/25				2.804.713,65	33,300000	2.804.969,32	100,00	84,33	70,38	
GRUP TOPLAMI							2.802.412,60							2.804.969,32		100,00	84,33	70,38	
DİĞER																			
Y.Fonu Türk																			
DPK-DENİZ PORTFÖY KİRA SERTİFİKALARI KATILIM FONU	TL	DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.					102.752,00	3,406271	30/12/24				5,074381		521.402,80	100,00	15,67	13,08	
GRUP TOPLAMI							102.752,00							521.402,80		100,00	15,67	13,08	
FON PORTFÖY DEĞERİ														3.326.372,12		100,00			