

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

**1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait
finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporu**

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Finansal tablolara ilişkin bağımsız denetçi raporu.....	1 - 4
Finansal durum tablosu	5
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	6
Toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu.....	7
Nakit akış tablosu	8
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar	9 – 38

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Kurulu'na;

1) Görüş

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2019 tarihli 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 31 Aralık 2019 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'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına 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 Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler Dipnot 2’de açıklandığı üzere Fon, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 519.541.401 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar 6 no’lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Fon’un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 6’da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirket değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

4) 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.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulunca 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 Kurulunca 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.

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 bildirmektediriz.

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, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Fon'un 1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Fon 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 Alper Ekbül'dür.

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



Alper Ekbül
Sorumlu Denetçi

6 Mart 2020
İstanbul, Türkiye

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 Tarihli
Finansal Durum Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	31.879	3.725
Diğer Alacaklar	8	710.096	-
Finansal Varlıklar	5	1.017.552	61.128.938
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	519.541.401	446.151.034
Diğer Varlıklar	7	62.468.471	61.993.004
Toplam Varlıklar (A)		583.769.399	569.276.701
Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	5	(1.214.885)	(1.272.227)
İlişkili Taraflara Borçlar	4	(464.541)	(434.321)
Toplam Yükümlülükler			
(Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		(1.679.426)	(1.706.548)
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		582.089.973	567.570.153

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak - 31 Aralık 2019 Dönemine Ait
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2019	18 Mayıs- 31 Aralık 2018
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	11	6.582	31.439
Kira Gelirleri	14	15.310.513	6.202.195
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar		15.589.080	2.924.020
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar		36.378.657	59.279.278
Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri/Giderleri		-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	14	22.587	27.089
Esas Faaliyet Gelirleri		67.307.419	68.464.021
Yönetim Ücretleri	4,15	(5.639.857)	(5.251.039)
Saklama Ücretleri		(543.413)	(511.583)
Denetim Ücretleri		(1.004.120)	(192.381)
Kurul Ücretleri		(114.262)	(102.934)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	7	(7.244)	(603.652)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	7,14	(4.582.102)	(1.796.523)
Esas Faaliyet Giderleri		(11.890.998)	(8.458.112)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		55.416.421	60.005.909
Finansman Giderleri		-	-
Net Dönem Karı/Zararı (A)		55.416.421	60.005.909
Diğer Kapsamlı Gelir Kismi			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		-	-
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		55.416.421	60.005.909

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 Dönemine Ait
Toplam Değer / Net Varlık Değeri Değişim Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Dipnot referansları	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	567.570.153	472.318.079
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	55.416.421	60.005.909
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	37.999.996	35.473.198
Katılma Payı İade Tutarı (-)	(78.896.597)	(227.033)
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	12 582.089.973	567.570.153

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak - 31 Aralık 2019 Dönemine Ait
Nakit Akış Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		40.924.755	(77.659.329)
Net Dönem Karı/Zararı		55.416.421	60.005.909
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(36.385.239)	(59.310.717)
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	13	(6.582)	(31.439)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		(36.378.657)	(59.279.278)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		21.886.991	(78.385.959)
Teminat olarak tutulan nakit ve nakit benzerlerindeki değişim		-	-
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(710.096)	734.674
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(27.122)	1.213.615
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	22.624.209	(80.334.249)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		40.918.173	(77.690.767)
Alınan Kira	11	15.310.513	-
Alınan Faiz	11	6.582	31.439
Faiz Ödemeleri		-	-
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		-	-
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(40.896.601)	35.246.165
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit		37.999.996	35.473.198
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit		(78.896.597)	(227.033)
Kredi Ödemeleri		-	-
Faiz Ödemeleri		-	-
Alınan Krediler		-	-
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		-	-
Finansman Faaliyetlerinden Net Nakit Akışları		-	-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		28.154	(42.413.163)
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		28.154	(42.413.163)
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		3.725	42.416.888
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	31.879	3.725

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. Fon hakkında genel bilgiler

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

Fon, İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52 ve 54'nci maddelerine dayanılarak İş Portföy Yönetimi A.Ş. fon içtüzüğü ve İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin oluşturulacak İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18.05.2017 tarih ve 12233903-305.01.01-E.6993 sayılı izin yazısı ile onaylanmıştır.

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

Kurucu ve Yönetici:

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

Saklayıcı Kuruluş:

Türkiye İş Bankası A.Ş.
İş Kuleleri Kule:1 Kat:15, 34330 Levent/ İstanbul

Fon portföyünün yönetimi

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

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

- a) Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değer in gelecekteki potansiyeli,
- b) Gayrimenkullerin satış kabiliyetlerinin yüksek olması
- c) Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin altyapı olarak gelişime açık olup olması,
- d) İlgili gayrimenkul tiplerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti,
- e) Gayrimenkullerin kira getiri potansiyeli

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. Fon hakkında genel bilgiler (devamı)

Fon yönetim ücretleri

Fon portföyü İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon, İş Portföy Yönetimi A.Ş.'ye yönetimi ve temsili için tahsis ettiği donanım, personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığı olarak portföy toplam değerinin yıllık %1'idir. Yönetim ücreti, günlük olarak hazırlanan fiyat raporlarındaki Fon toplam değerinin %1'i (yüzde bir) olarak tahakkuk ettirilir ve takip eden 5 işgünü içerisinde tahsil edilir.

Denetim ücretleri

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

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

Fonun süresi

Fon süresizdir.

Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi

-Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir.

-Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

-Tasfiye anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

-Tasfiyenin sona ermesi üzerine, Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet, kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir, bu durum Kurul'a bildirilir.

Gayrimenkul sermayesi yatırımlarına ilişkin yatırım sınırlamaları

Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

Fonun satış başlangıç tarihinden itibaren 12 ay içinde portföy değerinin en az 10.000.000 TL büyüklüğe ulaşması öngörülmektedir.

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

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

Uygunluk Beyanı

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere 6 Mart 2019 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Muhasebe politikalarında değişiklikler ve hatalar

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

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 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.

i) 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir.

TFRS 9 Finansal Araçlar

KGK, Ocak 2017'de TFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Söz konusu standardın Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler);

KGK Aralık 2017'de, TFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri' standardında değişiklikler yayımlamıştır. TFRS 4'te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleyici yaklaşım (deferral approach)'. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

KGK'nın 19 Aralık 2017'de yayımladığı bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir.

Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştirdiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu Yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur.

Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu yorum Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- a. nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- b. stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- c. işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklikler Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklikler Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

KGK Aralık 2017'de, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar": Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

Söz konusu değişiklikler Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018'de TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayımlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki Fonlar için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki Fonlar için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanla tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusu olacaktır (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydedecektir. Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişikliklerle KGK, TFRS 9'un sadece Fon'un özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9'u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmede ve özü itibarı ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulayacaktır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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.

TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, "TMS 12 Gelir Vergileri"nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmediyi;
- (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
- (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini

ele almaktadır.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu yorumu erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. İşletme, ilk uygulamada, bu yorumu UMS 8'e uygun olarak geriye dönük, ya da ilk uygulama tarihinde birikmiş etkiyi geçmiş yıl kar zararının (veya uygunsa, özkaynak kaleminin diğer bir unsurunun) açılış bakiyesine bir düzeltme olarak kaydetmek suretiyle geriye dönük olarak uygulayabilir.

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

KGK Ocak 2019'da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları'nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır: yayınlamıştır.

- *TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müsterek Anlaşmalar* — TFRS 3'teki değişiklikler bir Fon'un müsterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11'deki değişiklikler bir Fon'un müsterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- *TMS 12 Gelir Vergileri* — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- *TMS 23 Borçlanma Maliyetleri* — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun Fon'un genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)

KGK Ocak 2019'de TMS 19 Değişiklikler "Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme"yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleşikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu değişiklikleri erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. Değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

TFRS 9'u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebileceklerdir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Fon finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

UMSK, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan UFRS 17'yi yayımlamıştır. UFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir UFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)

UMSK Ekim 2018'de UFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktır.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- *İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;*
- *Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;*
- *İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;*
- *İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve*
- *İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.*

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Önemliliğin Tanımı (UMS 1 ve UMS 8 Değişiklikleri)

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar", "satılmaya hazır finansal varlıklar" ve "kredi ve alacaklar" olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

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 kâr 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 sınıflandırılır.

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

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 olduğu 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.

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.

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.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır 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.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

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.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (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 dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kâra ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Fon'un, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

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.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Fon'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

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.

Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

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

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

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek olan bir işlemde, bir varlığın satışında veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerleme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralaayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Fon'un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından yılda bir kez hesaplanan değer ile değerleme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

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.

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 kayıt edilmektedir. 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.

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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.

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.

İlişkili taraflar

Bu finansal tablolar açısından Fon'un kurucusu, Fon'un kurucusu ile sermaye ilişkisinde olan şirketler ve Fon'un portföy yönetimi ve aracılık hizmetlerini aldığı ilişkili kurumlar "ilişkili taraflar" olarak tanımlanmaktadır.

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları

- Değerleme her işgünü itibariyle 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;

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

- i) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
- ii) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım 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.
- v) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları(devamı)

- vi) (i) ilâ (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
 - vii) (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.

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.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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.

Gelir/giderin tanınması

Menkul kıymet satış kar/zararı

Fon portföyünde bulunan menkul kıymetlerin, alım ve satımı, Fon paylarının alım ve satımı, Fon'un gelir ve giderleri ile Fon'un diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla (işlem tarihi) muhasebeleştirilir. Fon'dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden ilgili varlık hesabına alacak kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; ilgili varlık hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark oluştuğu takdirde bu fark "Menkul kıymet satış karları" hesabına veya "Menkul kıymet satış zararları hesabına kaydolunur.

Satılan menkul kıymete ilişkin "Fon payları değer artış/azalış" hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak "Gerçekleşen değer artışları/azalışları" hesaplarına aktarılır. Bu hesaplar ilgili dönemdeki diğer kapsamlı gelir tablosunda netleştirilerek "Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar" hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak "Aracılık komisyonu gideri" hesabında izlenir.

Faiz gelir ve gideri

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

Temettü geliri

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

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları

Fon portföyünde gayrimenkul yatırımları haricinde bulunan para ve sermaye piyasası varlıkları, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük değerlenir.

GYF portföyündeki gayrimenkul yatırımlarının değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilmektedir:

a) Portföye alınan gayrimenkul yatırımları alış maliyeti ile kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden yatırımların alış maliyeti satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin merkez bankası döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.

b) Alış tarihinden başlamak üzere katılma payı fiyatının tespit edildiği fiyat raporunda;

i. Portföydeki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri gayrimenkul değerleme kuruluşlarına; tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıklardan payları borsada işlem görmeyenlerin paylarının değeri ile söz konusu anonim ortaklıkların imtiyazlı paylarının değeri ise, SPK tarafından pay değerlemesinde uygun görülen kuruluşlara hazırlanacak değerleme raporları ile tespit ettirilir.

ii. Portföyde yer alan ve tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıklardan halka açık nitelikte olanların borsada işlem görmeyen payları değerleme gününde borsada işlem gören paylar için borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlarla değerlendirilir.

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.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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.

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları

- Değerleme her işgünü itibarıyla yapılır.
- Portföydeki menkul kıymetlerin değerlemesinde, aşağıda belirtilen esaslar kullanılır:
 - (d) 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.
 - (e) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - v) 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.
 - vi) Borsada işlem görmeyen varlıkların 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.
 - vii) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
 - viii) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
 - ix) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - x) 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.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

- (f) 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.

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.

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

3.Bölümlere göre raporlama

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

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

4. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri		
Vadeli mevduat – T. İş Bankası A.Ş.	31.879	-
Vadesiz mevduat – T. İş Bankası A.Ş.	-	3.725
Toplam	31.879	3.725

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili tarafa borçlar		
Yönetim ücretleri – İş Portföy Yönetimi A.Ş.	459.630	428.001
Yönetim ücretleri – T. İş Bankası A.Ş.	3.728	4.173
Yönetim ücretleri – İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.183	2.146
Toplam	464.541	434.320

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraf ile yapılan işlemler		
Giderler		
Yönetim ücretleri – İş Portföy Yönetimi A.Ş.	5.578.207	5.174.323
Yönetim ücretleri – T. İş Bankası A.Ş.	46.473	50.231
Yönetim ücretleri – İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	15.178	26.486
Toplam	5.639.857	5.251.039

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gelirler – İlişkili Taraf		
Kira gelirleri - T. İş Bankası A.Ş.	6.848.595	6.202.195
Kira gelirleri – Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	2.198.511	-
Toplam	9.047.106	6.202.195

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

5. Finansal varlıklar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Fon'un yatırım fonlarından oluşan finansal varlık tutarı 1.017.552 TL'dir.(31 Aralık 2018- 61.128.938)

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	31 Aralık 2019		
	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Yatırım Fonları	985.951	1.017.552	1.017.552
Toplam	985.951	1.017.552	1.017.552

6. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gayrimenkul yatırımları, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme şirketi tarafından hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde belirlenen gerçeğe uygun değerleriyle finansal tablolara yansıtılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenmiştir.

Fon'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, gayrimenkul yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ⁽¹⁾	519.541.401	446.151.034
Toplam	519.541.401	446.151.034

	1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Gayrimenkuller	446.151.034	73.390.367	-	446.151.034	519.541.401
Toplam	446.151.034	73.390.367	-	446.151.034	519.541.401

7. Diğer Varlıklar

Fon'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla diğer varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İndirilecek KDV	62.468.471	61.933.004
Toplam	62.468.471	61.933.004

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

8. Diğer alacaklar ve borçlar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer borçlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Denetim Ücreti	657.349	186.439
Saklama Komisyonları	129.306	121.699
Tescil ve İlan Ücretleri	2.700	
Vergi, Resim, Harç ve Tapu Giderleri	60.320	-
Gelecek dönemlere ait tahsil edilen kiralara	-	964.088
Diğer	365.210	
Toplam	1.214.885	1.272.227

9. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Fon'un ters repo işlemlerinden alacaklarına karşılık devlet tahvili teminatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2018 – bulunmamaktadır.)

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

10. Niteliklerine göre giderler

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Noter Tasdik Tapu Giderleri	284	-
Sigorta Giderleri	371.428	-
Tescil ve İlan Giderleri	298.717	-
Portföy Değerleme Giderleri	176.682	-
Diğer Giderler	2.906.694	1.146.564
EFT Giderleri	-	15
Vergi Giderleri	828.297	649.944
Toplam	4.582.102	1.796.523

Komisyon ve diğer işlem ücretleri detayı;

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Banka komisyonu giderleri	-	287.295
Ters repo komisyon giderleri	67	456
BPP komisyon giderleri	-	-
Alınan Danışmanlık Hizmet Bedeli	7.177	315.901
Toplam	7.244	603.652

11. Toplam değer / Net varlık değeri ve toplam değeri / Net varlık değerinde artış / azalış

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Fon toplam değeri (TL)	582.089.973	567.570.153
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	441.176.694	473.797.087
Birim pay değeri (TL)	1,319403	1,197918
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
	Adet	Adet
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	473.797.087	440.911.000
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	30.196.113	33.086.087
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	(62.816.506)	(200.000)
Toplam	441.176.694	473.797.087

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

12. Fiyat raporundaki ve finansal durum tablosundaki toplam değer / net varlık değeri mutabakatı

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle fon'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal varlıkların finansal durum tablosundak 582.089.973 TL tutarındaki değerleri fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır. (31 Aralık 2018 - 567.570.153 TL) dir.

13. Hasılat

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Faiz Gelirleri		
Mevduat Faiz Gelirleri	6.582	-
Ters Repo Faiz Gelirleri	-	31.439
	6.582	31.439

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları	-	2.924.020
Menkul kıymet satış karları/zararları	388.923	-
Menkul kıymet gerçekleşen değer artışları/azalışları	15.200.157	-
	15.589.080	2.924.020
Toplam	15.595.662	2.955.459

14. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve Kira Gelirleri

Fon'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla "kira gelirleri" bakiyesi 15.310.513 TL'dir. (31.12.2018 – 6.202.195) "Mevduat Faiz Gelirleri"den oluşan esas faaliyetlerinden diğer gelirler bakiyesi 6.582 TL'dir. 4.582.102 TL tutarında esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı ise Noter Tasdik Tapu Giderleri, Sigorta Giderleri, Portföy Değerleme Giderleri ve Diğer Giderlerden oluşmaktadır. (31 Aralık 2018 – 1.796.523 TL)

15. Yönetim ücretleri

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yönetim ücreti gideri 5.639.857 TL'dir. (31 Aralık 2018- 5.251.039 TL)

16. Finansman giderleri

Fon'un 31 Aralık 2019 hesap dönemi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır.

17. Diğer kapsamlı gelir tablosu unsurlarının sunumu

Fon'un 31 Aralık 2019 hesap dönemi itibarıyla diğer kapsamlı gelirleri bulunmamaktadır.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

18. Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun finansal tablo hazırlayan fonlar için, 13 Aralık 2012 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Fon’un yılsonu finansal tabloları bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

19. Türev araçlar

Fon’un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır.

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Finansal risk faktörleri

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

Yoğunlaşma riski

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

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı fon’un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. Fon’un faize duyarlılığı finansal araçların faiz değişimine bağlı olarak finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde olacak değişikliği içermektedir. Fon’un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya göre kalan vadeleri ile likidite riskinde açıklanan kalan vadeleri büyük ölçüde aynıdır. Bu sebeple, bu finansal tablo notlarında faiz oranı riski ile ilgili ilave bir tablo sunulmamıştır.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (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. Fon'un politikası varlıklarının en az %0 - %100 'ni piyasada hemen satılabilecek likit yatırımlarda tutmaktır. Ayrıca Fon'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 31.879 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır.

31 Aralık 2019

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
		(I+II+III+IV)				
İlişkili Taraflara Borçlar	(464.541)	(464.541)	(464.541)	-	-	-
Diğer borçlar	(1.214.885)	(1.214.885)	(1.214.885)	-	-	-
Toplam yükümlülük	(1.679.426)	(1.679.426)	(1.679.426)	-	-	-

31 Aralık 2018

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
		(I+II+III+IV)				
İlişkili Taraflara Borçlar	(434.320)	(434.320)	(434.320)	-	-	-
Diğer borçlar	(1.272.227)	(1.272.227)	(1.272.227)	-	-	-
Toplam yükümlülük	(1.706.547)	(1.706.547)	(1.706.547)	-	-	-

Katılma payları pay sahibinin opsiyonun da talep edildiği anda paraya çevrilebilmektedir. Ancak yönetim yukarıda sunulan sözleşmeye bağlı vade analizinin gerçek nakit akışlarını yansıtmadığını beklememektedir, zira katılma payı sahipleri katılım paylarını daha uzun sürelerde elde tutmaktadır.

Kur riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Fon'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, dövizli işlemleri bulunmamaktadır.

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (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. Fon işlemlerini İş Portföy Yönetim A.Ş. aracılığıyla gerçekleştirmekte olup söz konusu alacaklara ilişkin kredi riski sınırlıdır.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri												
Alacaklar												
Alacaklar												
Diğer Alacaklar												
İlişkili Taraf												
İlişkili Taraf												
Diğer Taraf												
İlişkili Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												
Diğer Taraf												

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Varlıklar	Ters repo	Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31 Aralık 2018								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski								
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	61.128.938	-	3.725	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	61.128.938	-	3.725	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar

a) Finansal tablolarda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılanlar:

Finansal tablolarda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılan nakit ve nakit benzerleri ile diğer alacak ve borçların kısa vadeli olmaları nedeniyle defter değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığı varsayılmıştır.

b) Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılanlar

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

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ölçüm tarihinde erişilebilen, özdeş varlıkların veya borçların aktif piyasalardaki kotasyon fiyatları (düzeltilmemiş olan) ile değerlendirilmektedir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direk ya da indirek 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 gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar (alım satım amaçlı finansal varlıklar) devlet iç borçlanma senetleri, özel sektör tahvilleri ve hisse senetlerinden oluşmaktadır ve rayiç değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

	31 Aralık 2019			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Yatırım Fonları	1.017.552	-	-	1.017.552
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Gayrimenkul Yatırımları	-	-	519.541.401	519.541.401
Toplam finansal varlıklar	1.017.552	-	519.541.401	520.558.953

21. Nakit akış tablosuna ilişkin açıklamalar

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

22. Toplam değer/net varlık değeri değişim tablosuna ilişkin açıklamalar

Toplam değer / net varlık değerine ilişkin açıklamalar dipnot 9'da açıklanmıştır.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

23. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867(mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2) ve 26 Şubat 2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yatırım Fonları Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)'de Değişiklik Yapılmasında Dair Tebliğ (II-14.2.a) ile Menkul Kıymet Yatırım Fonları tarafından düzenlenecek mali tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kurallara uygun olarak hazırlanmıştır.

24. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Rapor dönemi sonrası herhangi bir olay bulunmamaktadır.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (ISZ)

**31 Aralık 2019 hesap dönemine ait
Fiyat Raporu**

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

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat 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 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

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

Bu görüş tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve İş Portföy Yönetimi A.Ş.'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

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



Alper Ekbül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 6 Mart 2020

İş Portföy Yönetim A.Ş.

Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (İSZ)
31 Aralık 2019 Tarihli Fiyat Raporu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

YATIRIMLAR		ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MİLYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER		PORTFÖY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLAM	TOPLAM
					(TL)			(FTD GÖRE)	(FTD GÖRE)	(GÖRE)
A. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI										
A.1. GAYRİMENKULLER										
42 MASLAK AVM BLOK NO:200		04.10.2019	19.500.000,00	04.10.2019	22.030.000,00		22.030.000,00	4,24	4,23	3,78
MANZARA ADALAR E BLOK K7 NO:39		31.10.2018	1.612.500,00	23.12.2019	1.718.866,00		1.718.866,00	0,33	0,33	0,30
MANZARA ADALAR E BLOK K7 NO:40		31.10.2018	1.295.489,00	23.12.2019	1.350.537,00		1.350.537,00	0,26	0,26	0,23
MANZARA ADALAR E BLOK K7 NO:41		31.10.2018	1.285.489,00	23.12.2019	1.350.537,00		1.350.537,00	0,26	0,26	0,23
MANZARA ADALAR E BLOK K7 NO:42		31.10.2018	1.522.290,00	23.12.2019	1.609.731,00		1.609.731,00	0,31	0,31	0,28
MANZARA ADALAR E BLOK K7 NO:43		31.10.2018	1.330.594,00	23.12.2019	1.405.104,00		1.405.104,00	0,27	0,27	0,24
MANZARA ADALAR E BLOK K7 NO:44		31.10.2018	1.330.594,00	23.12.2019	1.405.104,00		1.405.104,00	0,27	0,27	0,24
MANZARA ADALAR E BLOK K8 NO:45		31.10.2018	1.657.606,00	23.12.2019	1.773.433,00		1.773.433,00	0,34	0,34	0,30
MANZARA ADALAR E BLOK K8 NO:46		31.10.2018	1.319.318,00	23.12.2019	1.391.463,00		1.391.463,00	0,27	0,27	0,24
MANZARA ADALAR E BLOK K8 NO:47		31.10.2018	1.319.318,00	23.12.2019	1.391.463,00		1.391.463,00	0,27	0,27	0,24
MANZARA ADALAR E BLOK K8 NO:48		31.10.2018	1.567.395,00	23.12.2019	1.684.299,00		1.684.299,00	0,32	0,32	0,29
MANZARA ADALAR E BLOK K8 NO:49		31.10.2018	1.364.423,00	23.12.2019	1.459.672,00		1.459.672,00	0,28	0,28	0,25
MANZARA ADALAR E BLOK K8 NO:50		31.10.2018	1.364.423,00	23.12.2019	1.459.672,00		1.459.672,00	0,28	0,28	0,25
MANZARA ADALAR E BLOK K9 NO:51		31.10.2018	1.702.711,00	23.12.2019	1.828.000,00		1.828.000,00	0,35	0,35	0,31
MANZARA ADALAR E BLOK K9 NO:52		31.10.2018	1.353.147,00	23.12.2019	1.446.030,00		1.446.030,00	0,28	0,28	0,25
MANZARA ADALAR E BLOK K9 NO:53		31.10.2018	1.353.147,00	23.12.2019	1.446.030,00		1.446.030,00	0,28	0,28	0,25
MANZARA ADALAR E BLOK K9 NO:54		31.10.2018	1.612.500,00	23.12.2019	1.718.866,00		1.718.866,00	0,33	0,33	0,30
MANZARA ADALAR E BLOK K9 NO:55		31.10.2018	1.409.528,00	23.12.2019	1.500.597,00		1.500.597,00	0,29	0,29	0,26
MANZARA ADALAR E BLOK K9 NO:56		31.10.2018	1.409.528,00	23.12.2019	1.500.597,00		1.500.597,00	0,29	0,29	0,26
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATTI BİNASI BAĞ.BÖL. NO:1		21.09.2017	2.991.374,00	27.12.2019	3.990.200,00		3.990.200,00	0,77	0,77	0,69
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATTI BİNASI BAĞ.BÖL. NO:10		21.09.2017	19.667.779,00	27.12.2019	26.794.400,00		26.794.400,00	5,16	5,15	4,60
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATTI BİNASI BAĞ.BÖL. NO:11		21.09.2017	4.457.835,00	27.12.2019	6.176.600,00		6.176.600,00	1,19	1,19	1,06
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATTI BİNASI BAĞ.BÖL. NO:12		21.09.2017	6.856.549,00	27.12.2019	9.513.500,00		9.513.500,00	1,83	1,83	1,63
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATTI BİNASI BAĞ.BÖL. NO:13		21.09.2017	2.266.266,00	27.12.2019	3.189.400,00		3.189.400,00	0,61	0,61	0,54
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATTI BİNASI BAĞ.BÖL. NO:14		21.09.2017	1.842.566,00	27.12.2019	2.576.800,00		2.576.800,00	0,50	0,49	0,44
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATTI BİNASI BAĞ.BÖL. NO:15		21.09.2017	2.388.674,00	27.12.2019	3.337.200,00		3.337.200,00	0,64	0,64	0,57
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATTI BİNASI BAĞ.BÖL. NO:16		21.09.2017	2.457.354,00	27.12.2019	3.430.700,00		3.430.700,00	0,66	0,66	0,59
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATTI BİNASI BAĞ.BÖL. NO:17		21.09.2017	2.882.007,00	27.12.2019	4.023.600,00		4.023.600,00	0,77	0,77	0,69
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATTI BİNASI BAĞ.BÖL. NO:18		21.09.2017	1.975.782,00	27.12.2019	2.752.000,00		2.752.000,00	0,53	0,53	0,47
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATTI BİNASI BAĞ.BÖL. NO:19		21.09.2017	2.430.149,00	27.12.2019	3.384.800,00		3.384.800,00	0,65	0,65	0,58
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATTI BİNASI BAĞ.BÖL. NO:2		21.09.2017	14.710.239,00	27.12.2019	23.984.000,00		23.984.000,00	4,62	4,61	4,12
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATTI BİNASI BAĞ.BÖL. NO:20		21.09.2017	2.251.064,00	27.12.2019	3.130.500,00		3.130.500,00	0,60	0,60	0,54
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATTI BİNASI BAĞ.BÖL. NO:21		21.09.2017	1.830.262,00	27.12.2019	2.545.300,00		2.545.300,00	0,49	0,49	0,44
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATTI BİNASI BAĞ.BÖL. NO:22		21.09.2017	4.055.166,00	27.12.2019	5.606.400,00		5.606.400,00	1,08	1,08	0,96
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATTI BİNASI BAĞ.BÖL. NO:23		21.09.2017	4.068.130,00	27.12.2019	5.625.600,00		5.625.600,00	1,08	1,08	0,97
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATTI BİNASI BAĞ.BÖL. NO:24		21.09.2017	1.902.864,00	27.12.2019	2.651.600,00		2.651.600,00	0,51	0,51	0,46
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATTI BİNASI BAĞ.BÖL. NO:25		21.09.2017	2.340.361,00	27.12.2019	3.281.300,00		3.281.300,00	0,63	0,63	0,56
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATTI BİNASI BAĞ.BÖL. NO:26		21.09.2017	2.260.244,00	27.12.2019	3.143.300,00		3.143.300,00	0,61	0,60	0,54
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATTI BİNASI BAĞ.BÖL. NO:27		21.09.2017	1.837.142,00	27.12.2019	2.554.900,00		2.554.900,00	0,49	0,49	0,44
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATTI BİNASI BAĞ.BÖL. NO:28		21.09.2017	3.902.190,00	27.12.2019	5.394.900,00		5.394.900,00	1,04	1,04	0,93
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATTI BİNASI BAĞ.BÖL. NO:29		21.09.2017	3.915.633,00	27.12.2019	5.413.400,00		5.413.400,00	1,04	1,04	0,93

İş Portföy Yönetim A.Ş.

Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (İSZ) 31 Aralık 2019 Tarihli Fiyat Raporu (Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

YATIRIMLAR	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFÖY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FPD GÖRE)
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:3	21.09.2017	4.897.614,00	27.12.2019	7.980.500,00	7.980.500,00	1,54	1,53	1,37
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:30	21.09.2017	1.910.017,00	27.12.2019	2.661.600,00	2.661.600,00	0,51	0,51	0,46
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:31	21.09.2017	2.349.902,00	27.12.2019	3.274.600,00	3.274.600,00	0,63	0,63	0,56
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:32	21.09.2017	2.074.034,00	27.12.2019	2.898.100,00	2.898.100,00	0,56	0,56	0,50
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:33	21.09.2017	3.763.303,00	27.12.2019	5.268.500,00	5.268.500,00	1,01	1,01	0,91
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:34	21.09.2017	2.660.025,00	27.12.2019	3.718.000,00	3.718.000,00	0,72	0,71	0,64
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:35	21.09.2017	2.708.046,00	27.12.2019	3.785.200,00	3.785.200,00	0,73	0,73	0,65
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:36	21.09.2017	2.326.708,00	27.12.2019	3.246.000,00	3.246.000,00	0,62	0,62	0,56
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:37	21.09.2017	1.891.202,00	27.12.2019	2.638.400,00	2.638.400,00	0,51	0,51	0,45
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:38	21.09.2017	3.501.925,00	27.12.2019	4.892.400,00	4.892.400,00	0,94	0,94	0,84
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:39	21.09.2017	3.528.522,00	27.12.2019	4.931.500,00	4.931.500,00	0,95	0,95	0,85
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:40	21.09.2017	17.661.209,00	27.12.2019	28.703.000,00	28.703.000,00	5,52	5,51	4,93
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:41	21.09.2017	1.958.376,00	27.12.2019	2.737.300,00	2.737.300,00	0,53	0,53	0,47
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:42	21.09.2017	2.409.351,00	27.12.2019	3.367.700,00	3.367.700,00	0,65	0,65	0,58
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:43	21.09.2017	2.337.204,00	27.12.2019	3.260.600,00	3.260.600,00	0,63	0,63	0,56
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:44	21.09.2017	1.899.401,00	27.12.2019	2.648.800,00	2.648.800,00	0,51	0,51	0,46
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:45	21.09.2017	3.342.064,00	27.12.2019	4.669.000,00	4.669.000,00	0,90	0,90	0,80
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:46	21.09.2017	3.367.447,00	27.12.2019	4.706.400,00	4.706.400,00	0,91	0,90	0,81
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:47	21.09.2017	1.566.865,00	27.12.2019	2.749.200,00	2.749.200,00	0,53	0,53	0,47
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:48	21.09.2017	2.420.218,00	27.12.2019	3.382.900,00	3.382.900,00	0,65	0,65	0,58
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:49	21.09.2017	2.379.690,00	27.12.2019	3.333.400,00	3.333.400,00	0,64	0,64	0,57
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:50	21.09.2017	1.933.931,00	27.12.2019	2.709.000,00	2.709.000,00	0,52	0,52	0,47
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:51	21.09.2017	4.645.691,00	27.12.2019	7.574.500,00	7.574.500,00	1,46	1,45	1,30
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:52	21.09.2017	3.230.217,00	27.12.2019	4.513.600,00	4.513.600,00	0,87	0,87	0,78
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:53	21.09.2017	3.257.157,00	27.12.2019	4.546.400,00	4.546.400,00	0,88	0,87	0,78
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:54	21.09.2017	2.018.090,00	27.12.2019	2.817.500,00	2.817.500,00	0,54	0,54	0,48
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:55	21.09.2017	2.483.218,00	27.12.2019	3.468.800,00	3.468.800,00	0,67	0,67	0,60
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:56	21.09.2017	2.389.217,00	27.12.2019	3.332.400,00	3.332.400,00	0,64	0,64	0,57
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:57	21.09.2017	1.942.212,00	27.12.2019	2.708.900,00	2.708.900,00	0,52	0,52	0,47
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:58	21.09.2017	2.888.896,00	27.12.2019	4.020.700,00	4.020.700,00	0,77	0,77	0,69
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:59	21.09.2017	2.912.991,00	27.12.2019	4.066.000,00	4.066.000,00	0,78	0,78	0,70
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:60	21.09.2017	2.026.732,00	27.12.2019	2.829.500,00	2.829.500,00	0,54	0,54	0,49
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:61	21.09.2017	2.493.190,00	27.12.2019	3.480.700,00	3.480.700,00	0,67	0,67	0,60
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:62	21.09.2017	7.032.208,00	27.12.2019	11.480.700,00	11.480.700,00	2,21	2,21	1,97
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:63	21.09.2017	4.237.764,00	27.12.2019	5.877.100,00	5.877.100,00	1,13	1,13	1,01
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:64	21.09.2017	2.559.086,00	27.12.2019	4.134.000,00	4.134.000,00	0,80	0,79	0,71
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:65	21.09.2017	3.029.005,00	27.12.2019	4.230.500,00	4.230.500,00	0,81	0,81	0,73
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:66	21.09.2017	4.601.979,00	27.12.2019	6.393.900,00	6.393.900,00	1,23	1,10	1,02
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:67	21.09.2017	2.812.279,00	27.12.2019	5.954.500,00	5.954.500,00	1,15	1,14	1,02
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:68	21.09.2017	2.878.730,00	27.12.2019	3.934.500,00	3.934.500,00	0,76	0,76	0,68
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:69	21.09.2017	4.562.606,00	27.12.2019	4.020.600,00	4.020.600,00	0,77	0,77	0,69
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:70	21.09.2017	4.310.873,00	27.12.2019	6.478.200,00	6.478.200,00	1,25	1,24	1,11
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:71	21.09.2017	2.476.886,00	27.12.2019	5.976.500,00	5.976.500,00	1,15	1,15	1,03
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:72	21.09.2017		27.12.2019	3.460.300,00	3.460.300,00	0,67	0,67	0,59

İş Portföy Yönetim A.Ş.

Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (İSZ)

31 Aralık 2019 Tarihli Fiyat Raporu

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

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)
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NC:7	21.09.2017	4.766.235,00	27.12.2019	6.619.400,00	6.619.400,00	1,27	1,27	1,14
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NC:70	21.09.2017	2.535.410,00	27.12.2019	3.541.100,00	3.541.100,00	0,68	0,68	0,61
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NC:71	21.09.2017	4.681.370,00	27.12.2019	6.504.200,00	6.504.200,00	1,25	1,25	1,12
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NC:8	21.09.2017	14.791.193,00	27.12.2019	20.370.700,00	20.370.700,00	3,92	3,91	3,50
NIDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NC:9	21.09.2017	4.847.812,00	27.12.2019	6.732.700,00	6.732.700,00	1,30	1,29	1,16
T. İŞ BANKASI A.Ş. ANTALYA MERKEZ HİZMET BİNASI	22.08.2017	24.000.000,00	27.12.2019	29.560.000,00	29.560.000,00	5,69	5,68	5,08
T. İŞ BANKASI A.Ş. KIZILAY HİZMET BİNASI	22.08.2017	45.000.000,00	27.12.2019	51.440.000,00	51.440.000,00	9,89	9,86	8,84
GRUP TOPLAMI		386.102.301,00			519.541.401,00	100,00	99,80	89,29
A.3.AKTİF %75 GM YOGUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK								
GRUP TOPLAMI		0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
GRUP TOPLAMI		386.102.301,00			519.541.401,00	100,00	99,80	89,29

YATIRIMLAR	DÖVİ Z CİNSİ	İBRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	NOMİNA L FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALIŞ FİYATI	SATIN ALIŞ TARİHİ	İÇ İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT TUTARI	BORSA SÖZLEŞ ME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
Y.Fonu Türk																		
TIH-İŞPORTFÖY PF FONU	TL	İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ AŞ					3.776,00	261,109991	26/12/19				269,478789	1.017.551,91	100,00	0,20	0,17	0,17
GRUP TOPLAMI							3.776,00						1.017.551,91	100,00	100,00	0,20	0,17	0,17
FON PORTFÖY DEĞERİ													520.558.952,91	100,00				

İş Portföy Yönetim A.Ş.**Gayrimenkul Yatırım Fonu (ISZ)**

31 Aralık 2019 tarihli toplam değer/net varlık değeri tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	31 Aralık 2019			31 Aralık 2018		
	Tutar TL	Grup %	Toplam %	Tutar TL	Grup %	Toplam %
A.FON PORTFÖY DEĞERİ	520.558.952,91	100%	89,43%	507.279.972,02	100	89,38
a.Gayrimenkul Yatırımları Portföyü	582.009.872,06		99,99%	508.144.038,05		89,53
a.1.Gayrimenkuller	519.541.401,00	100%	89,25%	446.151.034,48	100	78,61
a.2.Gayrimenkule Dayalı	62.468.471,06	12,02%	10,73%	61.993.003,57	13,90	10,92
b.Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	1.017.551,91		0,17%	61.128.937,54		10,77
B.HAZIR DEĞERLER (+)	31.878,91		0,01	3.724,90		0,0
a.Kasa	-	-	-	-	-	-
b.Alınan Çekler	-	-	-	-	-	-
c.Bankalar	31.878,91	100%	0,01%	3.724,90	100	0,0
C.ALACAKLAR (+)	710.095,61	-	0,12%	-	-	-
a.Takastan Alacaklar	-	-	-	-	-	-
b.Diğer Alacaklar	710.095,61	-	0,12%	-	-	-
D.BORÇLAR (-)	1.679.426,41	100%	0,29%	1.706.547,38	100	0,30
a.Takasa Borçlar	-	-	-	-	-	-
b.Yönetim Ücreti	464.540,83	27,66%	0,08%	434.320,40	25,45	0,08
c.Ödenecek Vergi	60.320,22	3,59%	0,01%	-	-	-
d. Diğer Borçlar	1.154.565,36	72,34%	0,20%	1.272.226,98	74,55	0,22
Fon Toplam Değeri	582.089.972,08	100	100%	567.570.153,11	100	100%