

**ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**ESTA GAYRİMENKUL**  
**YATIRIM FONU**

**31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLAR VE**  
**BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

**BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU****ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ESTA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
Kurucu Yönetim Kurulu'na****A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi****1) Görüş**

Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. Esta Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon")'nun 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. Esta Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 31 Aralık 2023 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 ("SPK") tarafından belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

**2) Görüşün Dayanağı**

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere 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. Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

**4) Diğer Husus**

Fon'un 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından gerçekleştirilmiş olup, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 30 Mart 2023 tarihli bağımsız denetçi raporunda olumlu görüş verilmiştir.

**5) Kurucunun Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu**

Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. ("Kurucu"), finansal tabloların SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

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

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

## 6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca;

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak 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 halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde 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 bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsaitihditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız. Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını açacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

**B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Fon'un 1 Ocak- 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Fon içtüzüğünün finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Kurucu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Muharrem KARATAŞ'tır.

ANY Partners Bağımsız Denetim A.Ş.



**Muharrem KARATAŞ, SMMM**  
Sorumlu Denetçi

19 Nisan 2024  
İstanbul, Türkiye

ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ESTA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER

Sayfa

FİNANSAL DURUM TABLOLARI

1

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

2

TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOLARI

3

NAKİT AKIŞ TABLOLARI

4

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

5-26

**ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ESTA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**  
**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM**  
**TABLOSU**

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

	<b>Dipnot</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	10.766.262	147.405
Finansal Yatırımlar	6	-	380.956.086
Diğer Alacaklar	7	20.533.860	12.901.827
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	3.418.100.600	1.289.412.681
<b>TOPLAM VARLIKLAR (A)</b>		<b>3.449.400.722</b>	<b>1.683.417.999</b>
<b>YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Diğer Borçlar	7	188.815.880	393.972.364
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (B)</b>		<b>188.815.880</b>	<b>393.972.364</b>
<b>TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (A-B)</b>		<b>3.260.584.842</b>	<b>1.289.445.635</b>

**ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ESTA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**1 OCAK-31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		<b>1 Ocak- Dipnot 31 Aralık 2023</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2022</b>
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	12	562.532.067	196.841.232
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	12	2.018.310.140	492.639.944
<b>ESAS FAALİYET GELİRLERİ</b>		<b>2.580.842.207</b>	<b>689.481.176</b>
Yönetim Ücretleri	9	(1.236.406)	(533.646)
Saklama Ücretleri	9	(1.177.792)	(405.112)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	9	(491.854)	(206.569)
Denetim Giderleri	9	(22.016)	(20.185)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	9	(7.792.294)	(904.474)
<b>ESAS FAALİYET GİDERLERİ</b>		<b>(10.720.362)</b>	<b>(2.069.986)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>2.570.121.845</b>	<b>687.411.190</b>

**ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ESTA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**  
**1 OCAK-31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU**  
(Tüm tutarlar Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	<b>Dipnot</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2023</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2022</b>
<b>1 Ocak itibarıyla toplam değer/net varlık değeri</b>	<b>10-11</b>	<b>1.289.445.635</b>	<b>822.557.275</b>
Toplam değer/net varlık değerinde artış		2.570.121.845	687.411.190
Katılma payı ihraç tutarı (+)		-	589.865
Katılma payı iade tutarı (-)		(598.982.638)	(221.112.695)
<b>31 Aralık itibarıyla toplam değer/ net varlık değeri</b>	<b>10-11</b>	<b>3.260.584.842</b>	<b>1.289.445.635</b>



ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ESTA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
1 OCAK-31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT  
AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>609.563.413</b>	<b>220.664.100</b>
Dönem Karı/Zararı		2.570.121.845	687.411.190
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(2.018.458.735)	(492.639.944)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler		(2.018.310.140)	(492.639.944)
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(148.595)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		57.789.790	25.892.854
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	6	380.956.086	(380.815.912)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(7.632.033)	(12.898.658)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(205.156.484)	393.869.608
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(110.377.779)	25.737.816
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>609.452.900</b>	<b>220.664.100</b>
Alınan Faiz		110.513	-
İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit		609.452.900	220.664.100
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(598.982.638)</b>	<b>(220.522.830)</b>
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit		-	589.865
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit		(598.982.638)	(221.112.695)
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)</b>		<b>10.580.775</b>	<b>141.270</b>
<b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)</b>		<b>10.580.775</b>	<b>141.270</b>
<b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>147.405</b>	<b>6.135</b>
<b>F. DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>		<b>10.728.180</b>	<b>147.405</b>

## **NOT 1 FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. Esta Gayrimenkul Yatırım Fonu, Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon, Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. Esta Gayrimenkul Yatırım Fonu içtüzüğü ve Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. Esta Gayrimenkul Yatırım Fonu katılma paylarının ihracına ilişkin oluşturulacak İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28 Ocak 2021 tarihli 2021/5 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Fon ihraç tarihi: 29 Mart 2021'dir.

Fonun kurucusu, yöneticisi ve saklayıcı kurumu ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kurucu: Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sok. Aynus Holding Blok No:10 İç Kapı No:3 Şişli/ İSTANBUL

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

Reşitpaşa Mah. Borsa İstanbul Cad., No:4 34467 Sarıyer/İstanbul

### **Fon portföyünün yönetimi**

Fon'un katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına mevzuat, işbu içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fon'un faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında Kurucu tarafından Fon'un yönetiminin bir portföy yöneticisine devredilmesi veya dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, Kurucu tarafından Kurul düzenlemelerine uygun olarak bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Fon'un yatırım stratejisi, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla başta konut, bina ve bağımsız bölümler olmak üzere arsa, arazi, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara, Tebliğin 18 inci maddenin üçüncü fıkrası kapsamındaki gayrimenkul projelerine, gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına, portföydeki gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacaklara ve gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan Katma Değer Vergisi alacaklarına yatırım yapmaktır. Fon, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte bir takyidat şerhi olan veya hisseli mülkiyet yapısına sahip olan gayrimenkullere de mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Fon, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde nakdi veya gayrinakdi kredi kullanabilir veya kredi limitleri tesis ettirebilir.

## **NOT 1 FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)**

### **Fon yönetim ücretleri**

Fon portföyü Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fona, Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.'ye yönetimi ve temsili için tahsis ettiği donanım, personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığı olarak aylık sabit Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla aylık 98.562 TL + BSMV yönetim ücreti tahakkuk ettirilir.

### **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.

### **Fonun tasfiye şekli**

Fon süresizdir.

### **Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi**

- Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri uygulanır.
- Fesih ihbarından sonra yeni katılma payı ihraç edilemez. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz.
- Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir. Ticaret Sicili'ne yapılan tescil ile Fon sona erer.
- Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

### **Yatırım sınırlamaları**

Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkul satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir ve bunların satın alınması veya satılması vaad edilebilir. Bu gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacaklar Fon portföyüne dahil edilebilir.

Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre Fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edilebilir ve bu haklar Fon adına üçüncü kişilere devredilebilir.

Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde Fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edilebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verilebilir.

## NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN 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 söz konusu finansal tablolara ilişkin olarak tablo ve dipnot formatlarını yayımlamıştır.

#### Uygunluk beyanı

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Kurucu Yönetim Kurulu tarafından 19/04/2024 tarihinde onaylanmıştır.

#### c) Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Fon’un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

#### i) 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

##### TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021’de KGK, TMS 8’de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Fon’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

## NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

#### c) Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

##### i) 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (Devamı)

#### TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerinin önemli olarak değerlendirilebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

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

#### TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülükle (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşeniyle (ve faiz giderine) vergisel açıdan ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamalar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

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

## NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

#### c) Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

##### i) 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (Devamı)

#### TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Eylül 2023'te KGK, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Bununla birlikte, değişiklik getirilen belirli açıklama hükümlerinin 31 Aralık 2023 tarihi öncesinde sona eren ara hesap dönemlerinde uygulanması zorunlu değildir.

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

##### ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

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

## NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

#### c) Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

##### i) 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (Devamı)

#### TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. Ayrıca, KGK tarafından Aralık 2021’de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler “sınıflandırmanın örtüşürülmesi”ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

SEDDK tarafından yapılan duyuruyla aşağıdaki işletmeler açısından Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketler

Söz konusu standardın Fon finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri bulunmamaktadır.

#### TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023’te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1’de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023’te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8’e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

Genel anlamda, Fon finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

## NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

#### c) Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

##### i) 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (Devamı)

#### TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra “Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü” başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde “kira ödemeleri”ni ya da “revize edilmiş kira ödemeleri”ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular.

Genel anlamda, Fon finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

#### TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda bu husus açıklanır.

Genel anlamda, Fon finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

### 2.2. Muhasebe politikalarında değişiklikler ve hatalar

Yeni bir TFRS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu 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.



## NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.3. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tablolarının Düzenlenmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Fon'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Muhasebe politikaları ve muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

Fon'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer / net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer / net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

### 2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

#### Finansal araçlar

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

Finansal varlık veya borçların normal yoldan alım ve satımları işlem tarihi esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Fon finansal varlık ve borçlarını TFRS 9 uyarınca aşağıdaki kategorilerde sınıflandırmaktadır.

*Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve borçlar*

Bu kategoride alım-satım amaçlı finansal varlıklar yer almaktadır.

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

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

## NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal araçlar (Devamı)

*Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve borçlar (Devamı)*

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

#### Diğer finansal borçlar

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

#### Gerçeğe uygun değer ölçümü

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır. Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri belirlenmesinde aşağıda belirtilen değerlendirme esas ve yöntemleri kullanılmıştır:

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

#### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

## NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Yabancı para çevrimi

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

#### Finansal araçların netleştirilmesi

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

#### 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 tutuluş 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 satın ve geri alım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için etkin faiz oranı yöntemine göre gider reeskontu hesaplanmaktadır. Repo işlemlerinden sağlanan fonlar karşılığında ödenen faizler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “faiz gelirleri” kalemi altında muhasebeleştirilmektedir. Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymet (“Ters repo”) işlemleri finansal durum tablosunda “Ters repo alacakları” kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Ters repo anlaşmaları ile belirlenen alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için “Etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi”ne göre faiz gelir reeskontu hesaplanmakta ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “faiz gelirleri” kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

#### Takas alacakları /borçları

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

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

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

## NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Verilen Teminatlar

Fon tarafından nakit ve nakit benzeri olarak verilen teminatlar finansal durum tablosunda ayrı olarak gösterilmekte ve nakit ve nakit benzerlerine dahil edilmemektedir. Nakit ve nakit benzerleri dışında verilen teminatlar 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 kaydolunur.

#### Menkul kıymet satış kar/zararı (Devamı)

Satılan menkul kıymete ilişkin “Fon payları değer artış/azalış” hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak “Gerçekleşen değer artışları/azalışları” hesaplarına aktarılır. Bu hesaplar ilgili dönemdeki diğer kapsamlı gelir tablosunda netleştirilerek “Finansal Varlık ve 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.

#### 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. Fon, ters repo işlemleri için günlük milyonda 5,5, sabit getirili menkul kıymet Tahvil ve Bono Piyasası işlemleri için yüzbinde 1,15, ihale işlemleri için 0, kıymetli madenler için onbinde 3, takasbank para piyasası (1-7 gün arası vadeli) işlemleri için yüzbinde 3 ve takasbank para piyasası (7 günden uzun vadeli) işlemleri için milyonda 3,2\*gün sayısı oranında aracılık komisyon ücreti ödemektedir.

#### 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.

## NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Yönetim ücreti

Yönetim ücreti aylık sabit 98.562 TL + BSMV'dir.

#### 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 ortallıklarının 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.

#### Fiyatlandırma Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları

Portföye alınan girişim sermayesi yatırımları alış maliyetleri ile kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alış maliyeti satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.

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

(a) Portföydeki payları borsada işlem görmeyen girişim şirketlerindeki paylar, girişim şirketi niteliğindeki halka açık anonim ortaklıkların imtiyazlı payları ile kolektif yatırım amacıyla yurtdışında kurulan kuruluşlardaki ve yurt içinde kurulu özel amaçlı şirketlerdeki payların değeri Kurulca uygun görülen kuruluşlara hazırlanacak değerlendirme raporları ile tespit ettirilir. Şu kadar ki, bir hesap dönemi içinden bir kereden fazla fiyat açıklanması halinde, yılsonunda hazırlanacak değerlendirme raporu tarihine kadar fon kurucusu tarafından belirlenecek periyotlarda söz konusu değerlerin değerlendirme raporlarını hazırlayan kuruluşlar tarafından gözden geçirilerek fiyat raporunda kullanılması yeterlidir.

(b) Girişim sermayesi niteliğindeki halka açık anonim ortaklıklarının borsada işlem görmeyen payları değerlendirme gününde, borsada işlem gören paylar için borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören payların değerlendirilmesinde kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır. Değerlendirme gününde borsada alım satım konu olmayan paylar için son işlem tarihindeki borsa fiyatı kullanılır.

## NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları (Devamı)

(c) Girişim sermayesi yatırım ortaklıkları tarafından ihraç edilen sermayesi piyasası araçlarından borsada işlem görmeyenler KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS hükümleri çerçevesinde değerlendirilir.

Portföyde yer alan ve yukarıda belirtilenlerin dışında kalanlar dışındaki para ve sermaye araçları ile diğer varlık ve yükümlülükleri "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" (II-14.2)'nin 9. maddesi çerçevesinde değerlendirilir.

### 2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem mali tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Finansal tabloların Seri: II, No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

## NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

## NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Yoktur.

## NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>Bankalar</b>	<b>10.766.262</b>	<b>147.405</b>
<i>Vadesiz mevduat</i>	<i>108.781</i>	<i>147.405</i>
<i>Vadeli mevduat</i>	<i>10.657.481</i>	-
<b>TOPLAM</b>	<b>10.766.262</b>	<b>147.405</b>

## NOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yatırım Fonları	-	380.956.086

## NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

### Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer alacaklar	20.312.358	12.901.827
Vergi alacakları	221.502	-
<b>TOPLAM</b>	<b>20.533.860</b>	<b>12.901.827</b>

### Diğer Borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vergi borçları	2.169.043	754.667
Fon yönetim borçları	105.475	66.279
Saklama borçları	298.686	45.065
Denetim ücretleri	-	2.379
Komisyon ve işlem borçları	-	64.473
Diğer borçlar	186.242.676	393.039.501
<b>TOPLAM</b>	<b>188.815.880</b>	<b>393.972.364</b>

## NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

		31 Aralık 2023		31 Aralık 2022
	Maliyet değeri	Gerçeğe uygun değeri	Maliyet değeri	Gerçeğe uygun değeri
Gayrimenkuller	2.227.790.275	3.418.100.600	518.238.979	1.289.412.681

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı	1.289.412.681	822.510.553
Alımlar	877.477.609	-
Satışlar	(1.489.439.856)	(50.045.145)
Gerçeğe uygun değer farkı	2.740.650.166	516.947.273
<b>Dönem sonu</b>	<b>3.418.100.600</b>	<b>1.289.412.681</b>

## NOT 9 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

<b>Faaliyet Giderleri</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2023</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2022</b>
Yönetim Ücretleri	(1.236.406)	(533.646)
Saklama Ücretleri	(1.177.792)	(405.112)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	(491.854)	(206.569)
Denetim Giderleri	(22.016)	(20.185)
Vergi Giderleri	(7.508.818)	(758.261)
Porföy Değerleme Giderleri	(265.350)	-
Diğer Giderler	(18.126)	(146.213)
<b>TOPLAM</b>	<b>(10.720.362)</b>	<b>(2.069.986)</b>

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

	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Fon toplam değeri	3.260.584.842	1.289.445.635
Dolaşımdaki pay sayısı (adet)	4.266.767	5.443.395
Birim pay değeri (TL)	764	237
	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	5.443.395	6.930.699
Dönem içinde satılan katılma belge sayısı	-	4.972
Dönem içinde iade alınan katılma belge sayısı	(1.176.628)	(1.492.276)
<b>TOPLAM</b>	<b>4.266.767</b>	<b>5.443.395</b>

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

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle Fon'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal varlıkların finansal durum tablosundaki 3.260.584.842 TL tutarındaki değerleri Fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır.



## NOT 12 HASILAT

Hasılat	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
<b>Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar</b>	<b>562.532.067</b>	<b>196.841.232</b>
Faiz ve Kar Payı Gelirleri	148.595	366.702
Menkul Kıymet Satış Karları	45.663.900	84.172
Gayrimenkul Satış Karları	309.629.572	144.479.412
Gerçekleşen Değer Artışları	1.019.322.480	39.012.284
Diğer Gelirler / (Giderler)	8.015	12.898.662
Menkul Kıymet Satış Zararları	(1.046.740)	-
Gayrimenkul Satış Zararları	(811.193.755)	-
<b>Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar</b>	<b>2.018.310.140</b>	<b>492.639.944</b>
Menkul Kıymet ve Gayrimenkul Değer Artışları / Azalışları	2.018.310.140	492.639.944
<b>TOPLAM</b>	<b>2.580.842.207</b>	<b>689.481.176</b>

## NOT 13 YÖNETİM ÜCRETLERİ

1 Ocak- 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait yönetim ücretleri 1.236.406 TL'dir. (1 Ocak-31 Aralık 2022: 533.646 TL)

## NOT 14 FİNANSMAN GİDERLERİ

1 Ocak- 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait finansman giderleri bulunmamaktadır.

## NOT 15 DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARI

1 Ocak- 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait diğer kapsamlı gelirleri bulunmamaktadır.

## **NOT 16 YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA**

SPK, 17 Aralık 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 şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulamasına son verilmiştir.

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde Türkiye’de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklamada bulunmuş olup söz konusu duyuruya göre, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29’da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini, ayrıca, kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşların TMS 29’daki hükümlerin uygulanmasına yönelik olarak öngörülenden farklı geçiş tarihleri belirleyebilmesine imkan tanımıştır.

Bu kapsamda SPK, 28 Aralık 2023 tarihli bülteninde kendi düzenleme ve denetimine tabi olanlar için 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümleri uygulanmak suretiyle enflasyon muhasebesi çerçevesinde gerekli düzeltmelerin yapılmaya başlanmasını duyurmuştur. Bununla birlikte, 7 Mart 2024 tarihli bültende enflasyon muhasebesi uygulamalarına açıklık getirmek üzere yapmış olduğu duyuru çerçevesinde yatırım fonlarının TMS/TFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamasına karar verildiği açıklanmıştır. Bu doğrultuda, Fon’un 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarında TMS 29 hükümlerine göre enflasyon düzeltilmesi uygulanmamıştır.

## **NOT 17 TÜREV ARAÇLAR**

Fon’un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır.

## **NOT 18 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

### **Finansal Risk Faktörleri**

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

## NOT 18 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

### Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

#### 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 2023 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.

#### 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'ünü piyasada hemen satılabilecek likit yatırımlarda tutmaktadır. Ayrıca Fon'un 31 Aralık 2023 itibarıyla 10.766.262 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır.

### 31 Aralık 2023

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Diğer borçlar	188.815.880	188.815.880	188.815.880	--	--	--
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>188.815.880</b>	<b>188.815.880</b>	<b>188.815.880</b>	--	--	--

### 31 Aralık 2022

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Diğer borçlar	393.972.364	393.972.364	393.972.364	--	--	--
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>393.972.364</b>	<b>393.972.364</b>	<b>393.972.364</b>	--	--	--

## NOT 18 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

### Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

Katılma payları pay sahibinin opsiyonunda talep edildiği anda paraya çevrilebilmektedir. Ancak yönetim yukarıda sunulan sözleşmeye bağlı vade analizinin gerçek nakit akışlarını yansıtmamasını 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 2023 tarihi itibarıyla kur riski bulunmamaktadır.

### 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 Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. aracılığıyla gerçekleştirmekte olup söz konusu alacaklara ilişkin kredi riski sınırlıdır.

31 Aralık 2023	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)</b>	--	--	--	20.533.860	--	10.766.262
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	--	--	--	20.533.860	--	10.766.262
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (5)	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri (3)	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar (4)	--	--	--	--	--	--

## NOT 18 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

### Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

#### Kredi riski

31 Aralık 2022	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	--	--	--	12.901.827	380.956.086	147.405
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	--	--	--	12.901.827	380.956.086	147.405
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (5)	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri (3)	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar (4)	--	--	--	--	--	--

ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ESTA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA  
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tüm tutarlar Türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

**NOT 19 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**

31 Aralık 2023	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Krediler ve Alacaklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar ve zarara yansıtılan finansal varlıklar ve yükümlülükler	Kayıtlı Değer	Defter Değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>						
Nakit ve nakit benzerleri	10.766.262	--	--	10.766.262	10.766.262	5
Diğer alacaklar	--	20.533.860	--	20.533.860	20.533.860	7
<b>Finansal yükümlülükler</b>						
Diğer borçlar	--	(188.815.880)	--	(188.815.880)	(188.815.880)	7

31 Aralık 2022	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Krediler ve Alacaklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar ve zarara yansıtılan finansal varlıklar ve yükümlülükler	Kayıtlı Değer	Defter Değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>						
Nakit ve nakit benzerleri	147.405	--	--	147.405	147.405	5
Finansal yatırımlar	--	--	380.956.086	380.956.086	380.956.086	6
Diğer alacaklar	--	12.901.827	--	12.901.827	12.901.827	7
<b>Finansal yükümlülükler</b>						
Diğer borçlar	--	(393.972.364)	--	(393.972.364)	(393.972.364)	7

## NOT 19 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

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

Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasa işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün 1. Seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlemlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlemlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

31 Aralık 2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar- Hisse senetleri	380.956.086	--	--	380.956.086

## NOT 20 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

## NOT 21 BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Bağımsız denetim ücreti	20.000	10.000
Diğer hizmetlere ilişkin ücretler	--	--
<i>Diğer güvence hizmetlerine ilişkin ücret</i>	--	--
<i>Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücret</i>	--	--
<i>Bağımsız Denetim Dışı Diğer Hizmetlere İlişkin Ücretler</i>	--	--
<b>Toplam</b>	<b>20.000</b>	<b>10.000</b>

## NOT 22 FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.