

**ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÇEŞME GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
(ESKİ UNVANIYLA ARSA KAPISI
KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)**

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

| İÇİNDEKİLER | SAYFA |
|---|--------------|
| BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU | 3-6 |
| FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO) | 7 |
| KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU | 8 |
| TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU | 9 |
| NAKİT AKIŞ TABLOSU | 10 |
| FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR | 11-39 |

REPORT

BAĞIMSIZ DENETİM AŞ

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Çeşme Gayrimenkul Yatırım Fonu
(Eski Unvanı: Arsa Kapısı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu)
Kurucu (Albaraka Portföy Yönetimi A. Ş.) Yönetim Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Çeşme Gayrimenkul Yatırım Fonu (Eski unvanıyla Arsa Kapısı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu) ("Fon")'un 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 tablosunu, 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, Çeşme Gayrimenkul Yatırım (Eski unvanıyla Arsa Kapısı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu) Fonu'nun 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte 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 Muhasebe 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 SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimi ile 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.

REPORT

BAĞIMSIZ DENETİM AŞ

| Kilit Denetim Konuları | Konuların Denetimde Nasıl Ele Alındığı |
|---|--|
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki 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 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda gösterilen 192.750.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 8 no’lu dipnotta 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. | <p>Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>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 8 no’lu dipnotta açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.</p> <p>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.</p> <p>Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.</p> |

4) Kurucunun Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Albaraka 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 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 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 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 finansal 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 bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim süresince 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 yönetimce işletmenin sürekliliği esasını kullanılmasının 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 -varsa- ilgili 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 aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

REPORT

BAĞIMSIZ DENETİM AŞ

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 iç tüzüğüne 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.

Report Bağımsız Denetim Anonim Şirketi

Cüneyt MORGÜL, YMM
Sorumlu Denetçi

27 Mart 2024
İstanbul, Türkiye

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÇEŞME GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

| | | Bağımsız Denetimden Geçmiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş |
|---|--------------------------------|---|---|
| | Dipnot Referansları | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Varlıklar | | | |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 5 | 10.624 | 1.271.699 |
| Diğer Alacaklar | 6 | 33.961 | 1.124.943 |
| Finansal Varlıklar | 7 | 2.527.060 | 1.020.846 |
| Diğer Varlıklar (Gayrimenkul Yatırımları) | 8 | 192.750.000 | 121.200.000 |
| Toplam Varlıklar | | 195.321.645 | 124.617.488 |
| Yükümlülükler | | | |
| Diğer Borçlar | 6 | 473.030 | 169.494 |
| Toplam Yükümlülükler | | 473.030 | 169.494 |
| Toplam Değeri/Net Varlık Değeri | | 194.848.615 | 124.447.994 |

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÇEŞME GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

| | | Bağımsız Denetimden Geçmiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş |
|---|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | Dipnot Referansları | 01.01 31.12.2023 | 01.01 31.12.2022 |
| KAR VEYA ZARAR KISMI | | | |
| Katılım Payı Gelirleri | 12 | 275.113 | 152.254 |
| Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/(Zarar) | 12 | 26.224 | 2.088.078 |
| Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/(Zarar) | 12 | 71.966.950 | 5.703.441 |
| Esas Faaliyet Gelirleri | | 72.268.287 | 7.943.773 |
| Yönetim Ücreti | 10 | (1.629.561) | (216.444) |
| Saklama Ücretleri | 10 | (64.721) | (6.640) |
| Denetim Ücretleri | 10 | (30.000) | (25.517) |
| Danışmanlık Ücretleri | 10 | (13.200) | (32.624) |
| Kurul Ücretleri | 10 | (28.302) | (7.271) |
| Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri | 10 | (2.062) | (1.513) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler | 10 | (99.820) | (2.361.014) |
| Esas Faaliyet Gideri | | (1.867.666) | (2.651.023) |
| Esas Faaliyet Karı | | 70.400.621 | 5.292.750 |
| Finansman Giderleri | | | |
| Dönem Net Karı | | 70.400.621 | 5.292.750 |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI | | | |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | | | |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar | | | |
| Diğer Kapsamlı Gelir | | - | - |
| Toplam Değerde/Net Varlık Değerinde Artış/(Azalış) | | 70.400.621 | 5.292.750 |

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÇEŞME GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT

TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU

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

| | | Bağımsız Denetimden Geçmiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş |
|---|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | Dipnot Referansları | 01.01 31.12.2023 | 01.01 31.12.2022 |
| Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı) | | 124.447.994 | 117.433 |
| Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış | 11 | 70.400.621 | 5.292.750 |
| Katılma Payı İhraç Tutarı (+) | 11 | | 119.037.811 |
| Katılma Payı İade Tutarı (-) | 11 | | |
| Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu) | | 194.848.615 | 124.447.994 |

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÇEŞME GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

| | | Bağımsız Denetimden Geçmiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş |
|---|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | Dipnot Referansları | 01.01 31.12.2023 | 01.01 31.12.2022 |
| A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI | | | |
| Dönem Net Karı / Zararı | | 70.400.621 | 5.292.750 |
| Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler | | (72.268.287) | (7.943.773) |
| Kar Payı Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler | 12 | (275.113) | (152.254) |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler | 12 | (71.966.950) | (5.703.441) |
| Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler | 12 | (26.224) | (2.088.078) |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler | | 331.478 | (115.271.643) |
| Finansal Varlıklardaki Değişimler, net | 7,8 | (73.056.214) | (122.090.301) |
| Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | 6 | 1.090.982 | (1.124.104) |
| Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | 6 | 303.536 | 151.243 |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışlarla İlgili Düzeltmeler | | 71.993.174 | 7.791.519 |
| Faaliyetlerden Net Nakit Akışları | | (1.536.188) | (117.922.666) |
| Alınan Kar Payları | 12 | 276.934 | 150.433 |
| B. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | | |
| Katılma payı ihraçlarından elde edilen nakit | 11 | - | 119.037.811 |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ | | | |
| | | (1.259.254) | 1.265.578 |
| C. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ | | | |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ | | | |
| | | (1.259.254) | 1.265.578 |
| D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | | | |
| | 5 | 1.269.878 | 4.300 |
| DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | | | |
| | 5 | 10.624 | 1.269.878 |

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Fon, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 52’nci ve 54’üncü maddelerine dayanılarak, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Çeşme Gayrimenkul Yatırım Fonu (Eski unvanıyla Arsa Kapısı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu) içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul menkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre, uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işlemek amacıyla Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Çeşme Gayrimenkul Yatırım Fonu (Eski unvanıyla Arsa Kapısı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu) kurulmuştur.

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Arsa Kapısı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun unvanı SPK'nın 13 .03.2023 tarih ve E-12233903-315.04-34509 sayılı izin yazısıyla Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Çeşme Gayrimenkul Yatırım Fonu olmuştur.

Fon’un kurucusu: Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.

Fon kurucusunun adresi: Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:6 Kat:10 Ümraniye/İstanbul

Fon’un yöneticisi: Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.

Fon yöneticisinin adresi: Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:6 Kat:10 Ümraniye/İstanbul

Saklayıcı kuruluş: QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Saklayıcı kuruluşun adresi: Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No:215 Kat:6-7 Şişli/İstanbul

Fon’un adresi ve başlıca faaliyet merkezi Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:6 Kat:10 Ümraniye İstanbul’dur.

Fon süresi: Fon süresizdir.

Fon portföyünün yönetimi

Fon’un pay sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarruflarda bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fon’un faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu’nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, Yönetici tarafından Kurul düzenlemelerine uygun olarak bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Fon’un temel yatırım stratejisi, fon toplam değerinin asgari %51’i ticari ünitelerden oluşmak üzere gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakları satın almak, kiraya vermek, kiralamak ve satmaktır.

Katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışına başlandığı tarihi müteakip en geç bir yıl içinde fon portföy değerinin en az 10.000.000 TL büyüklüğe ulaşması ve katılma payı sahiplerinden toplanan paraların bu ihraç belgesindeki portföy sınırlamaları dahilinde yatırıma yönlendirilmesi zorunludur.

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

Fon yönetim ücretleri

Yönetim ücreti, Fon’un toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, Fon’un yönetim ve temsili ile Fon’a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak üç ayda bir Türk Lirası (TL) olarak tahakkuk edecek şekilde her yıl minimum 1.000.000-TL (Birmilyon Türk Lirası) + BSMV tutarında olmak üzere fonun aktif toplamı üzerinden aşağıdaki şekilde revize edilerek ilgili dilimlere ayrı ayrı uygulanacaktır:

- Fon aktif toplamı 0-100.000.000-TL arasında olması durumunda yıllık %1+BSMV
- 100.000.000 TL üzeri olması durumunda yıllık %0,50+BSMV olarak Fon’dan tahsil edilecektir.

Yönetim ücreti üçer aylık dönem sonlarını (Mart, Haziran, Eylül ve Aralık) izleyen 5 iş günü içerisinde Kurucu’ya Fon’dan ödenecektir.

Denetim ücretleri

SPK’nın 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 Fon’un mal varlığından, fiyat açıklama dönemlerinde dönemsel olarak tahakkuk ettirilmiştir.

Fon’un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi

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

Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon’un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğunda oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla ihraç belgesinde belirtilen pay değeri açıklanma tarihlerinde, Kurucu, Fon’daki nakit mevcutlarını dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez.

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.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

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.

Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin %60'ını aşamaz.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz.

Fonun yatırım sınırlamaları ve risklerine ilişkin esaslar

A. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur:

1. 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 gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.
2. 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 edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.
3. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir.
4. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.
5. Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. 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, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.
6. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Tebliğ'in 23. maddesi hükmü saklıdır.

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

Fonun yatırım sınırlamaları ve risklerine ilişkin esaslar (devamı)

7. Kurucu Fon adına;

- Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından içtüzüğün 8.2.8. maddesi ve ilgili tebliğ hükümleri saklıdır.
- Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
- Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez.
- Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.
- Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

8. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.

9. Yönetici, satın alınan gayrimenkullerin kiralanması durumunda bunların ulusal ve uluslararası katılım finans ilkelerine uygun faaliyet gösteren işletmecilere kiralanmasına dikkat edecektir. Katılım finans ilkelerinin uygulanmasında iç tüzükte belirtilen esaslar dikkate alınır.

B. Fon'un olası riskleri hakkında bilgiler:

Yasal Riskler: Fon'un satışından sonra yasal mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelen değişikliklerden Fon'un olumsuz etkilenmesi riskidir. Özellikle imar, vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler Fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

Likidite Riski: Fon varlıklarının makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevirme zorluğu olarak ifade edilebilmektedir. Özellikle gayrimenkul yatırımının nakde dönüştürülmesinin süreç alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini arttırmaktadır.

Fiziki Zarar Riski: Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda Fon'un zarar görme riskini ifade etmektedir

Yoğunlaşma Riski: Belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu, Fon portföyünde bu varlıkların içerdiği risklere maruz kalmasıdır.

Karşı Taraf Riski: Genel olarak Fon'un taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmelerde karşı tarafın, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Fon'un karşılaştığı zarar olasılığını ifade etmektedir.

Piyasa Riski: Gayrimenkul piyasası, kur, hisse senedi ve benzeri etkenlerde meydana gelebilecek değişimler sonucunda Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin artması sonucunda zarar oluşması olasılığıdır.

Kur Riski: Fonlardaki yabancı para cinsinden finansal enstrümanların (döviz hesabı, yabancı para cinsinden kira sertifikası) varlıklar (alacak hakları) ve yükümlülükler bazında yabancı para birimlerinin birbirlerine ve/veya Türk Lirasına karşı değer kazanma ve kaybetmeleri sonucunda ortaya çıkan zarar ihtimalini ifade etmektedir.

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

Fonun yatırım sınırlamaları ve risklerine ilişkin esaslar (devamı)

Getiri Oranı Riski: Fon portföyüne katılma hesabı gibi kara katılım olanağı sağlayan katılım bankacılığı ürünlerinin dahil edilmesi durumunda, söz konusu yatırımların getiri oranındaki değişimler nedeniyle maruz kalınabilecek zarar olasılığıdır.

Katılım Esaslı İşlem Riski: Fon portföyüne katılım finans ilkelerine uygun vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri gibi türev araç, swap sözleşmesi, sertifika dahil edilmesi ve diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlemlerde bulunulması halinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile fonun başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı katılım esaslı işlem riskini ifade eder.

Ortaklık Payı Riski: Fon portföyüne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.

Finansman Riski: Fon’un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle Fon’un zarara uğrama ihtimalidir.

Uluslararası Katılım Finans İlkelerine Uyum Riski: Fon’un tâbi olduğu uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak Fon portföyüne dahil edilen bir gayrimenkul yatırımının ya da bir finansal varlığın, daha sonra söz konusu katılım finans ilkelerine uygunluğunu yitirmesi durumunda Fon portföyünden belirli bir süre içerisinde çıkartılması riskini ifade etmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TMS’ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 30 Aralık 2013 tarih ve 28867 mükerrer sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.2 No’lu “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ” (“Tebliğ”) çerçevesinde SPK tarafından belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) “tamamı SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı” uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Fon, finansal tablolarını Kamu Gözetim Kurumu tarafından yayımlanan 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.

Ölçüm Esasları

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Finansal Tabloların Onaylanması

Fon’un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu’nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 27 Mart 2024 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir.

İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

KGK, 21.11.2023 tarihli duyurusunda; “Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı (BOBİ FRS) uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının “Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” ile “BOBİ FRS Bölüm 25 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama”da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerekmektedir. Kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşlar TMS 29 ya da BOBİ FRS’deki hükümlerin uygulanmasına yönelik olarak yukarıdaki öngörülenden farklı geçiş tarihleri belirleyebilirler.” demiştir.

Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı’nın 28.12.2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ile “Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan Kurulumuz finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31.12.2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.” denilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı’nın 07/03/2024 tarih ve 14/382 sayılı kararı uyarınca yatırım fonlarının TMS/TFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamasına karar verilmiştir. Bu nedenle Fon finansal tablolarında TMS 29 ilkeleri uygulanmamıştır.

Gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değer tespitine ilişkin açıklamalar

Gayrimenkul yatırımları mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından 14.12.2023, 15.12.2023 ve 21.12.2023 tarihlerinde yapılan değerlemede belirtilen gerçeğe uygun değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmış olup değerlendirme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

Yeni Standartlar, Değişiklikler ve Yorumlar

Fon, Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”) veya Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) tarafından yayımlanan ve 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni Standartlar, Değişiklikler ve Yorumlar (devamı)

a) 2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas almalarını gerektirmektedir. TMS 1’de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

Bu değişiklikle “muhasebe tahminlerindeki değişiklik” tanımı yerine “muhasebe tahmini” tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir. TMS 8’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelemiş Vergi

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların oluştuğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir. TMS 12’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 12 (Değişiklikler) Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Değişiklikler, İkinci sütun gelir vergisiyle ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerine ilişkin gerekliliklere geçici bir istisna sağlamaktadır. TMS 12’de yapılan bu değişiklik, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir.

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

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2025 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni Standartlar, Değişiklikler ve Yorumlar (devamı)

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

TFRS 17’de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır. Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9’u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9’un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir. Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması

TFRS 17’nin yürürlük tarihinin sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 Ocak 2024’e ertelenmesiyle bu şirketlere sağlanan TFRS 9’un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2024 olarak revize edilmiştir.

TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır. TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TFRS 16 (Değişiklikler) Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü

TFRS 16’daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15’teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır. TFRS 16’da yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 1 (Değişiklikler) Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

TMS 1’deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır. TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

TMS 7 ve TFRS 7’de yapılan değişiklikler, işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmaları ve açıklama gereklilikleri hakkında mevcut açıklama gerekliliklerine niteliksel ve niceliksel bilgi sağlamalarını isteyen yol işaretleri eklemektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni Standartlar, Değişiklikler ve Yorumlar (devamı)

TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler

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

TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar

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

Fon henüz yürürlüğe girmemiş yukarıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen yukarıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Netleştirme/mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.3. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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 değerlendirme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayan 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 değerlendirme şirketi tarafından yılda bir kez hesaplanan değer ile değerlendirme 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 kar payı yöntemi

Etkin kar payı yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili kar payı gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin kar payı 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 indirgenen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

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

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

Fon tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir. Aktif bir piyasada işlem görmeyen ve borsaya kote olmayan fakat gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflanan özkaynak araçları gerçeğe uygun değerleri güvenilir olarak ölçülemediğinde maliyet değerleriyle gösterilmektedir. Gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin kar payı yöntemi kullanılarak hesaplanan kar payı 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 Fon’unda biriktirilir. Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğüne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış Fon’unda biriken toplam kâr/zarar, gelir tablosuna sınıflandırılmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal araçlar (devamı)

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

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

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 Kar payı oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal araçlar (devamı)

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 kar 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 Kar payı tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin Kar payı oranı üzerinden hesaplanan Kar payı gideri ile birlikte etkin Kar payı yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin Kar payı yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili Kar payı giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin Kar payı 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kur değişiminin etkileri

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

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

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Satış ve geri alım anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

Tekrar geri alımlarını öngören anlaşmalar çerçevesinde satılmış olan menkul kıymetler (“Repo”), finansal durum tablosunda “Teminata verilen finansal varlıklar” altında fon portföyünde 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 satım ve geri alım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için etkin Kar payı oranı yöntemine göre gider reeskontu hesaplanmaktadır. Repo işlemlerinden sağlanan fonlar karşılığında ödenen kar payları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Kar payı 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 Kar payı (iç verim) oranı yöntemi”ne göre Kar payı gelir reeskontu hesaplanmakta ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Kar payı 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.

Verilen Teminatlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN 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.

Kar payı gelir ve gideri

Kar payı gelir ve giderleri ilgili dönemdeki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Kar payı 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 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.

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları

Değerleme her iş günü itibarıyla yapılır. Portföydeki menkul kıymetlerin değerlemesinde, aşağıda belirtilen esaslar kullanılır:

- (a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
- (b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
- i) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlendirilmesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
- ii) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
- iii) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
- iv) Vadeli mevduat, bileşik kar payı oranı kullanılarak tahakkuk eden kar payının 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 yansıtacak şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
- 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.
- Fon'un diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, Fon'un 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon’un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merci tarafından finansal performansları ayrı takip edilen bölümleri bulunmadığından faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Fon’un kurucusu ve yöneticisi Türkiye’de kurulmuş olan Albaraka Portföy Yönetimi Anonim Şirketi’dir. Fon ile diğer ilişkili taraflar arasındaki bakiye ve işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

a) İlişkili taraflarla olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

| Nakit ve nakit benzerleri | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. (Nakit ve nakit benzerleri) | | 1.261.820 |
| Toplam | - | 1.261.820 |

| İlişkili tarafa borçlar | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. (fon yönetim ücreti) | 387.610 | 136.121 |
| Toplam | 387.610 | 136.121 |

b) İlişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

| İlişkili taraf ile yapılan işlemler | 1 Ocak 31 Aralık 2023 | 1 Ocak 31 Aralık 2022 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. (fon yönetim ücreti) | (1.629.561) | (216.444) |
| Toplam | (1.629.561) | (216.444) |

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÇEŞME GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

| Nakit ve Nakit Benzerleri | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Katılma hesapları | | 1.261.820 |
| Cari hesaplar | 10.624 | 9.879 |
| Toplam | 10.624 | 1.271.699 |

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Fon'un teminata verilen nakit ve nakit benzerleri bulunmamaktadır.

| Nakit ve Nakit Benzerleri | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri | 10.624 | 1.271.699 |
| Kar payı reeskontları | | (1.821) |
| Toplam | 10.624 | 1.269.878 |

6. ALACAKLAR VE BORÇLAR

| Alacaklar | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kira Alacakları | | 1.108.002 |
| Devreden KDV | 33.961 | |
| Vergi Alacakları | | 16.941 |
| Toplam | 33.961 | 1.124.943 |

| Borçlar | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ödenecek Fon Yönetim Ücretleri (Not 4) | 387.610 | 136.121 |
| Denetim Ücreti | 15.000 | 25.000 |
| Diğer Borçlar | 70.420 | 8.373 |
| Toplam | 473.030 | 169.494 |

7. FİNANSAL VARLIKLAR

| Finansal varlıklar | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar | 2.527.060 | 1.020.846 |
| Toplam | 2.527.060 | 1.020.846 |

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÇEŞME GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**7. FİNANSAL VARLIKLAR (Devamı)**

| 31 Aralık 2023 | | | |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar / (yükümlülükler) | Nominal Değer | Maliyet Değeri | Piyasa Değeri |
| Yatırım Fonu | 1.296.419 | 2.106.141 | 2.527.060 |

| 31 Aralık 2022 | | | |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar / (yükümlülükler) | Nominal Değer | Maliyet Değeri | Piyasa Değeri |
| Kira Sertifikaları | 1.000.000 | 1.018.698 | 1.020.846 |

8. DİĞER VARLIKLAR (GAYRİMENKUL YATIRIMLARI)

Fon'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2023 | | | 31 Aralık 2022 |
|-------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
| Gayrimenkul Yatırımları | 192.750.000 | 121.200.000 | |
| Toplam | 192.750.000 | 121.200.000 | |

Gayrimenkuller 31 Aralık 2023 itibarıyla 24 adet taşınmazdan oluşan gayrimenkul yatırımlarının portföy değeridir.

| 31 Aralık 2023 | | | |
|-------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | Maliyet Değeri | Piyasa Değeri | Kayıtlı Değeri |
| Gayrimenkul Yatırımları | 115.500.000 | 192.750.000 | 192.750.000 |

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÇEŞME GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**8. DİĞER VARLIKLAR (GAYRİMENKUL YATIRIMLARI) (Devamı)**

Gayrimenkuller 31 Aralık 2022 itibarıyla 24 adet taşınmazdan oluşan gayrimenkul yatırımlarının portföy değeridir.

| | 31 Aralık 2022 | | |
|-------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | Maliyet Değeri | Piyasa Değeri | Kayıtlı Değeri |
| Gayrimenkul Yatırımları | 115.500.000 | 121.200.000 | 121.200.000 |

Gayrimenkul yatırımları, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde belirlenen gerçeğe uygun değerleriyle finansal tablolara yansıtılmıştır.

| | Değerleme yöntemi | Değerleme şirketi | Değerleme raporu tarihi | Değerlenmiş tutar (TL) |
|---|-------------------------------|--|----------------------------|---------------------------|
| İzmir-Çeşme / 6 Adet Dupleks Mesken | Pazar Yaklaşımı Yöntemi | Çizgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | 15.12.2023 | 33.000.000 TL |
| İzmir-Çeşme / 11 Adet Dupleks Mesken | Pazar Yaklaşımı Yöntemi | Çizgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | 21.12.2023 | 55.000.000 TL |
| İzmir-Çeşme / 5 Adet Dupleks Mesken | Pazar Yaklaşımı Yöntemi | Çizgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | 14.12.2023 | 24.500.000 TL |
| İzmir-Çeşme / 2 Adet Dupleks Mesken | Pazar Yaklaşımı Yöntemi | Çizgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | 14.12.2023 | 8.700.000 TL |

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla karşılık, koşullu varlık ve borç bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

10. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

| Niteliklerine göre giderler | 1 Ocak 31 Aralık 2023 | 1 Ocak 31 Aralık 2022 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Yönetim Ücreti (Not 4) | (1.629.561) | (216.444) |
| Saklama Ücretleri | (64.721) | (6.640) |
| Denetim Ücretleri | (30.000) | (25.517) |
| Danışmanlık Ücretleri | (13.200) | (32.624) |
| Kurul Ücretleri | (28.302) | (7.271) |
| Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri | (2.062) | (1.513) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler | (99.820) | (2.361.014) |
| Toplam | (1.867.666) | (2.651.023) |

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÇEŞME GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**11. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/(AZALIŞ)**

| Birim pay değeri | 1 Ocak 31 Aralık 2023 | 1 Ocak 31 Aralık 2022 |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fon toplam değeri (TL) | 194.848.615 | 124.447.994 |
| Dolaşımdaki pay sayısı (Adet) | 175.337 | 175.337 |
| Birim pay değeri (TL) | 1.111,280645 | 709,764588 |

| Katılma belgeleri hareketleri | 2023 Adet | 2023 Tutar (TL) |
|--|----------------------|----------------------------|
| Açılış | 175.337 | 119.167.811 |
| Satışlar | | |
| Geri alımlar | | |
| Dönem sonu | 175.337 | 119.167.811 |

| Katılma belgeleri hareketleri | 2022 Adet | 2022 Tutar (TL) |
|--|----------------------|----------------------------|
| Açılış | 130 | 130.000 |
| Satışlar | 175.207 | 119.037.811 |
| Geri alımlar | | |
| Dönem sonu | 175.337 | 119.167.811 |

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|
| Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri | 194.848.615 | 124.447.994 |
| Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri | 194.848.615 | 124.447.994 |
| Fark | - | - |

| | 01.01 31.12.2023 | 01.01 31.12.2022 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı) | 124.447.994 | 117.433 |
| Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış | 70.400.621 | 5.292.750 |
| Katılma Payı İhraç Tutarı (+) | | 119.037.811 |
| Katılma Payı İade Tutarı (-) | | |
| Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu) | 194.848.615 | 124.447.994 |

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÇEŞME GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

12. HASILAT

| | 1 Ocak 31 Aralık 2023 | 1 Ocak 31 Aralık 2022 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Esas faaliyet gelirleri | | |
| Katılım Payı Gelirleri | 275.113 | 152.254 |
| Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/(Zarar) | 26.224 | 2.088.078 |
| Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/(Zarar) | 71.966.950 | 5.703.441 |
| Toplam | 72.268.287 | 7.943.773 |

13. FİNANSMAN GİDERLERİ

Fon’un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 döneminde finansman giderleri bulunmamaktadır.

14. TÜREV ARAÇLAR

Fon’un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

15. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Faktörleri

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

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 ihraç belgesinde belirlenen sınırlamalara uygunluk arz etmektedir.

Kredi Riski

Yatırım yapılan finansal varlıklar için, karşı tarafın anlaşma yükümlülüklerini yerine getirememesinden kaynaklanan bir risk mevcuttur. Bu risk, derecelendirmeler veya belli bir kuruma yatırım yapılan finansal varlıkların sınırlandırılmasıyla yönetilmektedir. Fon’un kredi riski, ağırlıklı olarak faaliyetlerini yürüttüğü Türkiye’dedir.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÇEŞME GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**15. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

| | 31 Aralık 2023 | | | | | | | |
|--|------------------|-------------|-----------------|-------------|---------------------------|---------------|--------|-------|
| | Alacaklar | | | | Nakit ve Nakit Benzerleri | | | |
| | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | Finansal Varlıklar | Banka Mevduat | BPP | |
| | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | | | Alacak | Diğer |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski | | | | 33.961 | 2.527.060 | 10.624 | | |
| - Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | | | | | | | | |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri | | | | 33.961 | 2.527.060 | 10.624 | | |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net kayıtlı değeri | | | | | | | | |
| - teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | | | | | | | | |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net kayıtlı değerleri | | | | | | | | |
| - Vadesi geçmiş (brüt kayıtlı değeri) | | | | | | | | |
| - Değer düşüklüğü (-) | | | | | | | | |
| - Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | | | | | | | | |
| - Vadesi geçmemiş (brüt kayıtlı değeri) | | | | | | | | |
| - Değer düşüklüğü (-) | | | | | | | | |
| - Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | | | | | | | | |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | | | | | | | | |

| | 31 Aralık 2022 | | | | | | | |
|--|------------------|-------------|-----------------|-------------|---------------------------|---------------|--------|-------|
| | Alacaklar | | | | Nakit ve Nakit Benzerleri | | | |
| | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | Finansal Varlıklar | Banka Mevduat | BPP | |
| | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | | | Alacak | Diğer |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski | | | | 1.124.943 | 1.020.846 | 1.271.699 | | |
| - Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | | | | | | | | |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri | | | | 1.124.943 | 1.020.846 | 1.271.699 | | |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net kayıtlı değeri | | | | | | | | |
| - teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | | | | | | | | |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net kayıtlı değerleri | | | | | | | | |
| - Vadesi geçmiş (brüt kayıtlı değeri) | | | | | | | | |
| - Değer düşüklüğü (-) | | | | | | | | |
| - Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | | | | | | | | |
| - Vadesi geçmemiş (brüt kayıtlı değeri) | | | | | | | | |
| - Değer düşüklüğü (-) | | | | | | | | |
| - Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | | | | | | | | |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | | | | | | | | |

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

Kar payı oranı riski

Piyasa kar payı oranlarındaki değişmelerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Fon’un faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Fon’un kar payı oranı riskine duyarlılığı aktif ve pasif hesapların vadelerindeki uyumsuzluğu ile ilgilidir. Bu risk kar payı oranı değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

Fon’un ilgili finansal durum tablosu tarihi itibarıyla finansal araçları kira sertifikasından oluşmaktadır.

Kar payı pozisyonu tablosu

| | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Finansal araçlar | | |
| Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar | 2.527.060 | 2.282.666 |

Likidite Riski

Likidite riski, Fon’un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Fon Yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Aşağıdaki tablo, Fon’un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Aşağıdaki tablolar, Fon’un yükümlülükleri iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır.

| 31 Aralık 2023 | Defter Değeri | Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 yıldan uzun |
|---|------------------|--|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler | | | | | | |
| Diğer borçlar | 473.030 | 473.030 | 473.030 | | | |
| 31 Aralık 2022 | Defter Değeri | Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 yıldan uzun |
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler | | | | | | |
| Diğer borçlar | 169.494 | 169.494 | 169.494 | | | |

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

Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ve yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin dengelenmesi ile yönetilmektedir.

Fon’un 31 Aralık 2023 itibarıyla yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıkları ve parasal ve parasal olmayan yükümlülükleri bulunmamaktadır. Dolayısıyla, Fon’un kur riskine duyarlılığı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

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

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

Finansal Varlıklar

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

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

Finansal Yükümlülükler

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

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÇEŞME GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Gerçeğe uygun değer ile gösterilen finansal varlıkların değerlendirme yöntemleri:

| 31 Aralık 2023 | Seviye 1 | Seviye 2 | Seviye 3 | Toplam |
|--|------------------|----------|----------|------------------|
| Finansal varlıklar | | | | |
| Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar | | | | |
| Yatırım Fonu | 2.527.060 | | | 2.527.060 |
| Toplam | 2.527.060 | | | 2.527.060 |

| 31 Aralık 2022 | Seviye 1 | Seviye 2 | Seviye 3 | Toplam |
|--|------------------|----------|----------|------------------|
| Finansal varlıklar | | | | |
| Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar | | | | |
| Katılım Hesabı | 1.261.821 | | | 1.261.821 |
| Kira Sertifikası | 1.020.846 | | | 1.020.846 |
| Toplam | 2.282.667 | | | 2.282.667 |

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

16. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRA ORTAYA ÇIKAN HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

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

Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Fon’un 1 Ocak – 31 Aralık 2023 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2022 dönemlerinin Bağımsız Denetim Kuruluşundan (BDK) aldığı hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

| | 2023 | 2022 |
|---|--------|--------|
| Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler | | |
| a. Bağımsız Denetim Ücreti | 30.000 | 25.000 |
| b. Diğer Hizmetlere İlişkin Ücretler | | |
| - Diğer Güvence Hizmetlerine İlişkin Ücret | | |
| - Vergi Danışmanlık Hizmetlerine İlişkin Ücret | | |
| - Bağımsız Denetim Dışı Diğer Hizmetlere İlişkin Ücretler | | |

Yatırım Stratejisi

Fon’un gayrimenkul yatırımı portföyüne ilişkin yönetim stratejisi Fon’un temel yatırım stratejisi, fon toplam değerinin asgari %51’i ticari ünitelerden oluşmak üzere gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakları satın almak, kiraya vermek, kiralamak ve satmaktır.

Fon’un menfaatine olması durumunda, 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.

Fon malvarlığı, Tebliğ’in 23’üncü (“Kredi kullanma sınırı”) maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir. Fon, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir.

Fon ayrıca bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla Tebliğ’de yer alan sınırlamalar dahilinde üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakları fon portföyüne alabilir.

Ayrıca, fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur.

Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vadedebilir.

Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22 Kasım 2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.

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

Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez.

Ancak özel kanun hükümleri saklıdır. 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. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Tebliğ'in 23'üncü maddesi hükmü saklıdır. Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin %60'ını aşamaz.

Yönetici, satın alınan gayrimenkullerin ulusal ve uluslararası kabul görmüş İslami ticaret prensiplere uygun faaliyet gösteren işletmecilere kiralanmasını temin edecektir.

Gayrimenkul yatırımları dışındaki yatırımlara ilişkin esaslar

Ulusal ve uluslararası kabul görmüş faizsiz finans ilkelerine uygun olmak kaydıyla aşağıdaki varlık ve işlemler Fon portföyüne dahil edilebilir.

- Türk Lirası ve yabancı para cinsinden katılma hesabı,
- Menkul kıymet yatırım fonlarının katılma payları,
- Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar,
- Türkiye veya Yurtdışında ihraç edilmiş Türk Lirası veya yabancı para cinsinden kira sertifikaları,
- Gayrimenkul sertifikaları,
- Kurul'ca uygun görülecek diğer yatırım araçları,
- Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-52.1) 19. maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkrasındaki şartların sağlanması ve fon toplam değerinin %10'unu aşmaması kaydıyla vaad sözleşmeleri.

Fon, altına, diğer kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.

Fon, türev araçlara yatırım yapamaz, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.

Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.

Fon portföyüne yabancı sermaye piyasası aracı dahil edilmeyecektir.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÇEŞME GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
(ESKİ UNVANI: ARSA KAPISI KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
PAY FİYATININ HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN
PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ
TABLOSUNU İÇEREN FİYAT RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK
HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPORU

REPORT

BAĞIMSIZ DENETİM AŞ

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÇEŞME GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
(ESKİ UNVANI: ARSA KAPISI KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

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

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Çeşme Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Eski Unvanıyla Arsa Kapısı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu) pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin 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 2023 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Çeşme Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan 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 İlişkin Tebliğ (II-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

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

Report Bağımsız Denetim Anonim Şirketi

Cüneyt Morgül, YMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Mart 2024

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÇEŞME GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİYAT RAPORU

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

| Menkul Kıymet | İhraççı Kurum | Isın Kodu | Vade Tarihi | Nominal % Oran | VDKG | Nominal Değeri | Birim Alış | Alış Tutarı | Alış Tarihi | Alış Getirisi | İç İsk. Oranı | Repo Teminat Tutarı | Birim Değer | Toplam Değer | Değer Artış/ Azalış | Grup (%) | Toplam (%) | FTD (%) | |
|---------------|--------------------------------|--|-------------|----------------|------|----------------|-------------|--------------|-------------|---------------|---------------|---------------------|-------------|--------------|---------------------|----------|------------|---------|------|
| KDV | | Gayri Menkul Alım İndirilecek Kdv | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 33.960,9 | 1,000000 | 33.960,89 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 1,000000 | 33.960,89 | 0,00 | 100,00 | 0,02 | 0,02 |
| | | KDV Toplam | | | 0 | 33.960,9 | | 33.960,89 | | | 0,0000 | 0,00 | | 33.960,89 | 0,00 | 100,00 | 0,02 | 0,02 | |
| FON | ALBARAKA PORTFOY YONETIMI A.S. | AL4-AL4-ALBARAKA PYS ALBRK TURK KISA VD.SRBST TL FON | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 957,0 | 1,042622 | 997,79 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 1,334169 | 1.276,80 | 0,00 | 0,05 | 0,00 | 0,00 |
| FON | ALBARAKA PORTFOY YONETIMI A.S. | AL6-AL6-ALBARAKA PYS VAKIF KATILM KISA VD SRBST TL FON | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 942,0 | 1,060859 | 999,33 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 1,341730 | 1.263,91 | 0,00 | 0,05 | 0,00 | 0,00 |
| FON | ALBARAKA PORTFOY YONETIMI A.S. | AL7-AL7-ALBARAKA PYS IKINCI KISA VADELİ SERBEST TL FON | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 951,0 | 1,051377 | 999,86 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 1,353785 | 1.287,45 | 0,00 | 0,05 | 0,00 | 0,00 |
| FON | ALBARAKA PORTFOY YONETIMI A.S. | PVK-PVK-ALBARAKA PYS KISA VADELİ SERBEST TL FON | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1.262.609,0 | 1,638645 | 2.068.969,04 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 1,970106 | 2.487.473,57 | 0,00 | 98,43 | 1,27 | 1,28 |
| FON | ALBARAKA PORTFOY YONETIMI A.S. | RPU-RPU-ALBARAKA PYS 3.KISA VADELİ KAT.SERBEST TL FON | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 10.960,0 | 1,162446 | 12.740,41 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 1,224777 | 13.423,56 | 0,00 | 0,53 | 0,01 | 0,01 |
| FON | ALBARAKA PORTFOY YONETIMI A.S. | RTI-RTI-ALBARAKA PYS ALRBKTURK 2.KV.KAT.SERBEST TL FON | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 10.000,0 | 1,072308 | 10.723,08 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 1,117655 | 11.176,55 | 0,00 | 0,44 | 0,01 | 0,01 |
| FON | ALBARAKA PORTFOY YONETIMI A.S. | VKI-VKI-ALBARAKA PYS VAKIF KAT.2.KV.KAT.SERBEST TL FON | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 10.000,0 | 1,071158 | 10.711,58 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 1,115776 | 11.157,76 | 0,00 | 0,44 | 0,01 | 0,01 |
| | | FON Toplam | | | 0 | 1.296.419,0 | | 2.106.141,09 | | | 0,0000 | 0,00 | | 2.527.059,60 | 0,00 | 100,00 | 1,29 | 1,30 | |
| GM | | IZMIR -CESME - GERMI---1-3423-1 | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1,0 | 250.000,0 | 250.000,00 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 6.000.000 | 6.000.000 | 0,00 | 3,11 | 3,07 | 3,08 |
| GM | | IZMIR -CESME - GERMI---2-3423-1 | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1,0 | 250.000,0 | 250.000 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 6.000.000 | 6.000.000 | 0,00 | 3,11 | 3,07 | 3,08 |
| GM | | IZMIR -CESME - GERMI-A-1-3416-7 | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1,0 | 7.000.000,0 | 7.000.000 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 10.000.000 | 10.000.000 | 0,00 | 5,19 | 5,12 | 5,13 |
| GM | | IZMIR -CESME - GERMI-A-1-3417-11 | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1,0 | 5.750.000,0 | 5.750.000 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 10.000.000 | 10.000.000 | 0,00 | 5,19 | 5,12 | 5,13 |
| GM | | IZMIR -CESME - GERMI-B-1-3416-7 | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1,0 | 7.000.000,0 | 7.000.000 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 10.000.000 | 10.000.000 | 0,00 | 5,19 | 5,12 | 5,13 |
| GM | | IZMIR -CESME - GERMI-B-1-3418-11 | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1,0 | 4.750.000,0 | 4.750.000 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 7.000.000 | 7.000.000 | 0,00 | 3,63 | 3,58 | 3,59 |
| GM | | IZMIR -CESME - GERMI-C-1-3416-7 | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1,0 | 4.750.000,0 | 4.750.000 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 10.000.000 | 10.000.000 | 0,00 | 5,19 | 5,12 | 5,13 |

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÇEŞME GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİYAT RAPORU

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

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|----------------------------------|------------|----------|----------|------|-------------|-----------------------|------------|---|------|---------------|-------------|------------|-----------------------|-------------|--------|---------------|---------------|
| GM | IZMIR -CESME - GERMI-C-1-3417-11 | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1,0 | 5.750.000,0 | 5.750.000 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 7.000.000 | 7.000.000 | 0,00 | 3,63 | 3,58 | 3,59 |
| GM | IZMIR -CESME - GERMI-C-1-3418-11 | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1,0 | 4.750.000,0 | 4.750.000 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 7.000.000 | 7.000.000 | 0,00 | 3,63 | 3,58 | 3,59 |
| GM | IZMIR -CESME - GERMI-D-1-3416-7 | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1,0 | 6.750.000,0 | 6.750.000 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 10.000.000 | 10.000.000 | 0,00 | 5,19 | 5,12 | 5,13 |
| GM | IZMIR -CESME - GERMI-D-1-3418-11 | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1,0 | 4.750.000,0 | 4.750.000 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 7.000.000 | 7.000.000 | 0,00 | 3,63 | 3,58 | 3,59 |
| GM | IZMIR -CESME - GERMI-E-1-3416-7 | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1,0 | 6.750.000,0 | 6.750.000 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 10.000.000 | 10.000.000 | 0,00 | 5,19 | 5,12 | 5,13 |
| GM | IZMIR -CESME - GERMI-E-1-3417-11 | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1,0 | 4.750.000,0 | 4.750.000 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 7.000.000 | 7.000.000 | 0,00 | 3,63 | 3,58 | 3,59 |
| GM | IZMIR -CESME - GERMI-E-1-3418-11 | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1,0 | 4.750.000,0 | 4.750.000 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 5.500.000 | 5.500.000 | 0,00 | 2,85 | 2,82 | 2,82 |
| GM | IZMIR -CESME - GERMI-F-1-3416-7 | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1,0 | 4.750.000,0 | 4.750.000 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 10.000.000 | 10.000.000 | 0,00 | 5,19 | 5,12 | 5,13 |
| GM | IZMIR -CESME - GERMI-F-1-3418-11 | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1,0 | 4.750.000,0 | 4.750.000 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 5.500.000 | 5.500.000 | 0,00 | 2,85 | 2,82 | 2,82 |
| GM | IZMIR -CESME - GERMI-G-1-3417-11 | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1,0 | 4.750.000,0 | 4.750.000 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 7.000.000 | 7.000.000 | 0,00 | 3,63 | 3,58 | 3,59 |
| GM | IZMIR -CESME - GERMI-H-1-3417-11 | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1,0 | 4.750.000,0 | 4.750.000 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 10.000.000 | 10.000.000 | 0,00 | 5,19 | 5,12 | 5,13 |
| GM | IZMIR -CESME - GERMI-I-1-3417-11 | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1,0 | 4.750.000,0 | 4.750.000 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 10.000.000 | 10.000.000 | 0,00 | 5,19 | 5,12 | 5,13 |
| GM | IZMIR -CESME - GERMI-J-1-3417-11 | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1,0 | 4.750.000,0 | 4.750.000 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 6.750.000 | 6.750.000 | 0,00 | 3,50 | 3,46 | 3,46 |
| GM | IZMIR -CESME - GERMI-K-1-3417-11 | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1,0 | 4.750.000,0 | 4.750.000 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 7.000.000 | 7.000.000 | 0,00 | 3,63 | 3,58 | 3,59 |
| GM | IZMIR -CESME - GERMI-L-1-3417-11 | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1,0 | 4.750.000,0 | 4.750.000 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 7.000.000 | 7.000.000 | 0,00 | 3,63 | 3,58 | 3,59 |
| GM | IZMIR -CESME - GERMI-M-1-3417-11 | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1,0 | 4.750.000,0 | 4.750.000 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 7.000.000 | 7.000.000 | 0,00 | 3,63 | 3,58 | 3,59 |
| GM | IZMIR -CESME - GERMI-O-1-3417-11 | --/--/---- | 0,000000 | 0 | 1,0 | 4.750.000,0 | 4.750.000 | --/--/---- | - | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 10.000.000 | 10.000.000 | 0,00 | 5,19 | 5,12 | 5,13 |
| | GM Toplam | | | 0 | 24,0 | | 115.500.000 | | | | 0,0000 | 0,00 | | 192.750.000 | 0,00 | 100,00 | 98,69 | 98,92 |
| | Genel Toplam | | | 0 | | | 117.640.101,98 | | | | 0,0000 | 0,00 | | 195.311.020,49 | 0,00 | | 100,00 | 100,24 |

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÇEŞME GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2023 TARİHLİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

| | 31.12.2023 | | |
|-----------------------------------|-----------------------|---------------|-----------------|
| | Tutar TL | Grup % | Toplam % |
| A- FON PORTFOY DEĞERİ | 195.311.020,49 | 0,00 | 100,24 |
| B- HAZIR DEĞERLER | 10.623,81 | 0,00 | 0,01 |
| a- Kasa | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| b- Bankalar | 10.623,81 | 100,00 | 0,01 |
| c- Diğer Hazır Değerler | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| C- ALACAKLAR | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| a- Takastan Alacaklar | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1- Takasına 1 Gün Kalan Alacaklar | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2- Takasına 2 Gün Kalan Alacaklar | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3- İleri Valörlü Takas Alacakları | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| b- DİĞER ALACAKLAR | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| c- DİĞER VARLIKLAR | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| E- BORÇLAR | 473.029,85 | 0,00 | 0,24 |
| a- Takasa Borçlar | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1- Takasına 1 Gün Kalan Borçlar | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2- Takasına 2 Gün Kalan Borçlar | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3- İleri Valörlü Takas Borçları | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| b- Yönetim Ücreti | 387.609,66 | 81,94 | 0,20 |
| c- Ödenecek Vergi | 6.735,00 | 1,42 | 0,00 |
| d- İhtiyatlar | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| e- Krediler | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| f- Diğer Borçlar | 78.685,19 | 16,63 | 0,04 |
| FON TOPLAM DEĞERİ | 194.848.614,45 | 0,00 | 100,00 |
| TOPLAM PAY SAYISI | 1.000.000.000,000 | 0,00 | 100,00 |
| Dolaşımdaki Pay Sayısı | 175.337,000 | 0,00 | 0,02 |
| PAY DEĞER | 1.111,280645 | 0,00 | 0,00 |