

**AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
(ESKİ UNVANIYLA “MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”)**

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kurucu Aktif Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu Yönetim Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

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

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'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, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

4) Fon Yönetimi'nin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

Finansal tabloları hazırlarken Fon Yönetimi; 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 fonun sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetiminden 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.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

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 aşacağı makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

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 tüzüğü’nün finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK’nın 402’nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Kurucu Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Volkan Becerik’tir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Volkan Becerik, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 29 Nisan 2024

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5-28

**AKTİF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA
MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2023	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2022
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	23	121.591	13.120
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	20	2.219.125.422	1.199.933.636
Diğer Alacaklar	5	-	12.499
Finansal Varlıklar	19	8.681.070	9.766.329
Diğer Varlıklar	9	692.420	17.500
Toplam Varlıklar (A)		2.228.620.503	1.209.743.084
Yükümlülükler			
İlişkili Taraflara Borçlar	4,5	128.614	128.531
Diğer Borçlar	5	5.607.617	680.951
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		5.736.231	809.482
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		2.222.884.272	1.208.933.602

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2023	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Kira Gelirleri	12	22.679.265	11.330.460
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar / (Zarar)	12	1.355.148	578.389
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar / (Zarar)	12	995.583.554	895.757.381
Esas Faaliyet Gelirleri/ (Giderleri)		1.019.617.967	907.666.230
Yönetim ücretleri	8	(1.127.081)	(310.369)
Saklama ücretleri	8	(184.361)	(46.260)
Denetim ücretleri	8	(103.009)	(8.040)
Kurul ücretleri	8	(293.419)	(113.121)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	8, 13	(3.959.427)	(2.165.018)
Esas Faaliyet Giderleri		(5.667.297)	(2.642.808)
Esas Faaliyet Karı		1.013.950.670	905.023.422
Net Dönem Karı (A)		1.013.950.670	905.023.422
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		-	-
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (A+B)		1.013.950.670	905.023.422

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2023	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2022
	Dipnot Referansları		
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		1.208.933.602	303.910.080
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/ (Azalış)	10	1.013.950.670	905.023.422
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10	-	100
Katılma Payı İade Tutarı (-)	10		-
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)		2.222.884.272	1.208.933.602

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT

NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2023	Geçmiş Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2022
	Dipnot Referansları		
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		108.471	(81.596)
Net Dönem Karı/Zararı		1.013.950.670	905.023.422
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltilmeler		(1.018.262.819)	(907.087.841)
Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Düzeltilmeler	12	(22.679.265)	(11.330.460)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltilmeler	12	(995.583.554)	(895.757.381)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(18.258.645)	(9.347.637)
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltilmeler	5	12.499	(12.499)
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltilmeler	5	4.926.749	505.711
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltilmeler		995.993.893	890.470.387
Gayrimenkul Yatırımlarındaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltilmeler	20	(1.019.191.786)	(900.311.236)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(22.570.794)	(11.412.056)
Alınan Kira Gelirleri	12	22.679.265	11.330.460
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-	100
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10	-	100
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	10	-	-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		108.471	(81.496)
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		108.471	(81.496)
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	23	13.120	94.616
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	23	121.591	13.120

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

1.1. Genel Bilgiler

Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (“Fon”) Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Fon’un ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 04.03.2021 tarih ve 12/357 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Fon Kurucusu, Yöneticisi ve Portföy Saklayıcısı ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kurucu:

Unvanı: Aktif Portföy Yönetimi A.Ş.

Merkez Adresi: Esentepe Mahallesi Kore Şehitleri Caddesi No:8/1 34394 Şişli / İstanbul

Saklayıcı Kurumlar:

Unvanı: Aktif Yatırım Bankası A.Ş.

Merkez Adresi: Esentepe Mahallesi Kore Şehitleri Caddesi No: 8/1 34394 Şişli / İstanbul

Unvanı: İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. (“Takasbank”)

Merkez Adres: Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4 34467 Sarıyer / İstanbul

Fon süresi ve kaçınıcı yılda olduğu:

Fon, 22 Mart 2021 tarihinde halka arz edilmiş olup, süresiz olarak kurulmuş olup, üçüncü yılındadır.

Fon Portföyünün Yönetimi:

Fonun katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufla bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi esnasında kurucu tarafından fonun yönetiminin bir portföy yöneticisine devredilmesi veya dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu’nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, Kurucu tarafından, bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Kurucunun yönetim kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, ayrıca kurucu nezdinde Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve genel müdür ile bu maddede belirtilen yönetim kurulu üyesinden oluşan en az üç kişilik bir yatırım komitesi bulunur.

Fon hizmet birimi Aktif Yatırım Bankası A.Ş. nezdinde oluşturulmuştur. Fon hizmet birimi asgari olarak, Fon muhasebe kayıtlarının tutulması, nakit mutabakatlarının yapılması, katılma payı alım-satım emirlerinin kontrol edilmesi, gün sonlarında Fon raporlarının, Fon’un mizan, bilanço, gelir-gider tablosunun hazırlanması gibi görevleri yerine getirir. Fon hizmet birimi bünyesinde fon müdürü ve fon işlemleri için gerekli mekan, teknik donanım ve muhasebe sistemi ile yeterli sayıda ihtisas personelinin bulundurulması zorunludur. Fon müdürü asgari olarak fon hizmet biriminin organizasyonunun sağlanması, fon ile ilgili yasal ve diğer işlemlerin koordinasyonu, yürütülmesi ve takibinden sorumludur. Fon müdürü, portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunamaz. Fon müdürünün herhangi bir sebepten dolayı görevden ayrılması halinde altı iş günü içinde yeni bir fon müdürü atanır ve Kurula bildirilir.

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

1.1. Genel Bilgiler (Devamı)

Fon Giderleri:

Fon'a ilişkin tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %10 (yüzdeon) olarak uygulanır. Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Fon toplam değerinin günlük %0,00027'den (yüzbindebirvirgülyirmiyedi) [yıllık yaklaşık %0,10 (yüzdesıfırvirgülon)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret, her ay sonunu izleyen 5 (beş) iş günü içinde kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya Fon'dan ödenecektir.

Dağıtıcı ile kurucu arasında bir sözleşme olmaması durumunda kurul tarafından belirlenen "genel komisyon oranı" uygulanır.

Denetim ve Saklama 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, yatırım fonları ve menkul kıymet yatırım fonlarında, fon giderlerinin kurucu tarafından değil fonun varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilerek karşılanmasına karar verilmiştir.

Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi

Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Yatırım Fonu Tebliği hükümleri kıyasen uygulanır.

Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.

Tasfiye dönemine girildiğinde Kurula bilgi verilir. Fon'un tasfiye dönemine girmesi ile yeni yatırım faaliyetlerine son verilir.

Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte fon sona erer.

Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

Gayrimenkul sermayesi yatırımlarına ilişkin yatırım sınırlamaları

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. Şu kadar ki 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.

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.

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1.Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TFRS’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”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KKGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK’nın 31 Aralık 2013 tarih ve 2013/43 sayılı bülteninde açıklanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları” başlıklı duyurusunda belirtilen esaslar kullanılmıştır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Fon’un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu’nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Nisan 2024 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir.

Ölçüm Esasları

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

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların, SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı’na uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

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

Not 7 – Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Not 19 – Finansal araçlar

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.

Yabancı Para

Yabancı para cinsinden olan işlemler, işlemin yapıldığı tarihte geçerli olan kurdan; yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve borçlar ise, dönem sonu Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası döviz alış kurundan Türk lirasına çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan kalemlerin çevrimi sonucunda ortaya çıkan gelir ve giderler, ilgili yılın kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilmiştir.

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.3. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları</i>

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 değişiklik “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 Ertelenmiş 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 olduğu 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.

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

a) 2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

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.

Yapılan değişikliklerin Fon’un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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

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

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>
TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları</i>
TSRS 1	<i>Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler</i>
TSRS 2	<i>İklimle İlgili Açıklamalar</i>

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 fonları için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2025 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

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 fonlara 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.

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

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

TFRS 17’nin yürürlük tarihinin sigorta ve reasürans ile emeklilik fonları için 1 Ocak 2024’e ertelenmesiyle bu fonlara 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 fonların 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.

Yapılan değişikliklerin Fon’un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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.

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

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.

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

- b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen 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.

Yapılan değişikliklerin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

2.4. Karşılaştırmalı Bilgiler

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

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Finansal araçlar

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

Finansal varlık ve borçların normal yoldan alım ve satımları işlem tarihi esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Fon finansal varlık ve borçlarını TFRS 9 uyarınca aşağıdaki kategorilerde sınıflandırmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı ("GUD") kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve finansal borçlar

Bu kategoride GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar yer almaktadır.

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

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı (“GUD”) kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve finansal borçlar (Devamı)

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

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

İtfa edilmiş maliyet ile gösterilen alacaklar

Sabit veya belirlenebilir nitelikte ödemelere sahip olan ve aktif bir piyasada işlem görmeyen, türev olmayan finansal varlıklardır. Bankalardaki mevduat, nakit teminatları, ters repo alacakları, takas alacakları ve diğer alacaklar fon tarafından bu kategoride sınıflandırılan finansal varlıklardır. Kredi ve alacaklar ilk kayda alımlarından sonra etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilir.

Diğer finansal borçlar

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri belirlenmesinde aşağıda belirtilen değerlendirme esas ve yöntemleri kullanılmıştır:

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

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

Yabancı para çevrimi

Fon'un geçerli ve finansal tabloların sunumunda kullanılan para birimi TL'dir.

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

Finansal araçların netleştirilmesi

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

Satış ve geri alım anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

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

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

Fon'un ödünce konu edilmiş menkul değeri bulunmamaktadır.

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Takas alacakları / borçları

Takas borçları raporlama dönemi sonu 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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla VİOP nakit teminatı bulunmamaktadır.

Gelir/Giderin Tanınması

Menkul kıymet satış kar/zararı

Fon portföyünde bulunan menkul kıymetlerin, alım ve satımı, Fon paylarının alım ve satımı, Fon’un gelir ve giderleri ile Fon’un diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla (işlem tarihi) muhasebeleştirilir. Fon’dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden ilgili varlık hesabına alacak kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; ilgili varlık hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark oluştuğu takdirde bu fark “Menkul kıymet satış karları” hesabına veya “Menkul kıymet satış zararları” hesabına kaydolunur. Satılan menkul kıymete ilişkin “Fon payları değer artış/azalış” hesabının bakiyesinin ortalama değerine göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak “Gerçekleşen değer artışları/azalışları” hesaplarına aktarılır. Bu hesaplar ilgili dönemdeki diğer kapsamlı gelir tablosunda netleştirilerek “Finansal Varlık ve Yükümlülükler İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar” hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak “Komisyon Giderleri” hesabında izlenir.

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

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

Faiz gelir ve gideri

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

Temettü geliri

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

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Fon yönetim ücretleri

Fon toplam değerinin %0,00795’ünden (yüzbindeyedivirgüldoksanbeş) yıllık yaklaşık %2,90 (yüzdeiki virgüldoksan) oluşan bir günlük yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde, kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcılara fondan ödenecektir.

Dağıtıcı ile kurucu arasında bir sözleşme olmaması durumunda Kurul tarafından belirlenen “genel komisyon oranı” uygulanır.

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Katılma payları

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

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

Fiyatlama raporuna ilişkin portföy değerlendirme 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 satıma konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
 - (iii) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
 - (iv) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
 - (v) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - (vi) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - (vii) Borsa dışı repo- ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Fiyatlama raporuna ilişkin portföy değerlendirme esasları (Devamı)

- (viii) (i) ile (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
- (ix) (vii) ve (viii) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.
- c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
- Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.
 - Bir payın alış ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Fon yönetimi geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunduğu, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olduğu ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, ilişikteki finansal tablolarda söz konusu yükümlülük tutarı kadar karşılık ayırmaktadır. Koşullu yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirilmeye tabi tutulur. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin uzak olduğu durumlar hariç, finansal tablo dipnotlarında açıklanır. Ekonomik faydanın dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesine yakın hale gelmesi durumunda ise, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

İlişkili Taraflar

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

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

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

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde ilişkili taraflarla olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Borçlar		
Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Not 5)	128.614	128.531
	128.614	128.531

b) 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
İlişkili taraflarla yapılan işlemlerden gelirler / (giderler)		
Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Not 8)	1.127.081	310.369
	1.127.081	310.369

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

5. ALACAK VE BORÇLAR

<u>Alacaklar</u>	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gayrimenkul Kira Alacakları (Menkulsüz)	-	1.323
Diğer Alacaklar	692.420	11.176
	692.420	12.499

Fon’un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

<u>Borçlar</u>	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Avans Ödemesi (*)	5.242.386	-
Kurul Ücreti	111.144	197.149
Yönetim Ücreti	128.614	128.531
Denetim Ücreti	80.150	8.041
Saklama Ücreti	17.210	3.520
Diğer Borçlar	156.727	472.241
	5.736.231	809.482

(*) Avans Ödemesi içerisinde Fon’un Gayrimenkul alımına ait aldığı avans bulunmaktadır.

6. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Bulunmamaktadır (2022: Bulunmamaktadır).

7. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Fon’un menkul kıymetleri İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. (“Takasbank”) tarafından muhafaza edilmekte olup, geçmiş dönemlerde tatbik edilen ve Takasbank ve Borsa üyelerini kapsamakta olan “şemsiye sigorta” uygulaması sona erdirilmiş; bu uygulamanın yerine Takasbank’ın sigortalandığı dolayısıyla da Fon’un bu kuruluşlar nezdinde saklanan tüm menkullerinin de sigorta kapsamında olduğu bir sigorta sistemine geçilmiştir. Fon adına düzenlenmiş ayrı bir sigorta poliçesi yoktur. Sigorta poliçesi Takasbank ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ’yi (“MKK”) kapsamakta olup Takasbank ve MKK’da meydana gelebilecek olan emniyeti suistimal, sahtecilik, hırsızlık, taşıma riskleri, her türlü maddi hasar, kaybolma ve saklama riskleri sigorta kapsamındadır.

8. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Viop işlemleri için teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Yönetim Ücretleri (Not 4)	1.127.081	310.369
Kurul Kayıt Ücretleri	325.677	113.121
Saklama Ücretleri	184.361	46.260
Denetim Ücretleri	103.009	8.040
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (Not 13)	3.927.169	2.165.018
	5.667.297	2.642.808

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

9. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	692.420	17.500
	692.420	17.500

10. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Toplam değeri/Net varlık değeri (Dönem başı)	1.208.933.602	303.910.080
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/ (Azalış)	1.013.950.670	905.023.422
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	-	100
Katılma Payı İade Tutarı (-)	-	-
Toplam değeri/Net varlık değeri (Dönem sonu)	2.222.884.272	1.208.933.602

a) Birim Pay Değeri:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Fon Toplam Değeri:	2.222.884.272 TL	1.208.933.602 TL
Dolaşımdaki Pay Sayısı:	154.790.000	154.790.000
Birim Pay Değeri:	14,360645 TL	7,810153 TL

b) Katılma Belgeleri Hareketleri:

	2023 Adet	2022 Adet
Açılış	154.790.000	154.790.000
Satışlar	-	-
Geri Alışlar	-	-
31 Aralık	154.790.000	154.790.000

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Toplam Değer/Net Varlık Değeri bakiyesi 2.222.884.272 TL tutarındadır (31 Aralık 2022: 1.208.933.602 TL).

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Artış / Azalış bakiyesi 1.013.950.670 TL artış tutarındadır. (31 Aralık 2022: 905.023.422 TL).

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

11. FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri	2.222.884.272	1.208.933.602
Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri	2.222.884.272	1.208.933.602
Fark	-	-

12. HASILAT

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
<u>Esas Faaliyet Gelirleri/Giderleri</u>		
Kira Gelirleri	22.679.265	11.330.460
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	1.355.148	578.389
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	995.583.554	895.757.381
	1.019.617.967	907.666.230

13. ESAS FAALİYETLERDEN GİDERLER

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2023
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</u>		
Vergi, Resim ve Harçlar	(8.065.523)	(45.085.153)
Bakım Onarım Tadilat vb. Giderler	(22.679.265)	(24.083)
Police Ödemeleri	43.695	26.813
Tapu Hizmet Bedeli	-	78.470
Diğer Giderler (*)	34.660.520	47.168.971
	3.959.427	2.165.018

(*) 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde SMM hizmet gideri, Noter tasdik ve ücreti, banka masrafları ve diğer giderler bulunmaktadır.

14. FİNANSMAN GİDERLERİ

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

15. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

16. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Bakınız Bölüm 2 "Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar".

17. YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

18. TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

19. FİNANSAL ARAÇLAR

<u>Finansal Varlıklar</u>	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Yatırımlar	8.681.070	9.766.329
	8.681.070	9.766.329

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	
	<u>Maliyet değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
<u>Diğer</u>		
Katılma Belgesi	8.165.428	8.681.070
	8.165.428	8.681.070
	31 Aralık 2022	
	<u>Maliyet değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
<u>Diğer</u>		
Katılma Belgesi	9.122.804	9.766.329
	9.122.804	9.766.329

Gayrimenkul yatırımları, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde belirlenen gerçeğe uygun değerleriyle finansal tablolara yansıtılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenmiştir.

20. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

<u>Finansal Varlıklar</u>	2023 Alımlar	2023 Tutar TL
Ankara Devre Mülk Hakları	11.025.000	136.460.000
İstanbul Devre Mülk Hakları	146.508.000	2.058.295.422
Çanakkale Devre Mülk Hakları	2.050.000	24.370.000
Toplam	159.583.000	2.219.125.422

<u>Finansal Varlıklar</u>	2022 Alımlar	2022 Tutar TL
Ankara Devre Mülk Hakları	11.025.000	86.790.000
İstanbul Devre Mülk Hakları	143.210.000	1.100.108.636
Çanakkale Devre Mülk Hakları	2.050.000	13.035.000
Toplam	156.285.000	1.199.933.636

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT

NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Faktörleri

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

Faiz riski

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Fon'un kar payına duyarlı varlıkları üzerinde meydana getireceği değer düşüşü olarak tanımlanır.

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla faiz oranı riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Fiyat riski

Fiyat riski, menkul kıymet endeks seviyelerinin ve ilgili menkul kıymetlerin değerinin değişmesi sonucunda menkul kıymetlerin piyasa değerlerinin düşmesi riskidir. Fon'un finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı hisse senetleri ve yatırım fonlarındaki paylar kar payı ve kar payı değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tabloda diğer bütün değişkenlerin sabit kalması koşuluyla Fon'un portföyündeki finansal varlıkların piyasa fiyatlarında %10 değer artış/(azalışının) Fon'un varlıkları üzerindeki etkisi gösterilmektedir.

		31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
		Kar veya zarar	Kar veya zarar
	Endeksteeki değişim	tablosu	tablosu
Katılma Payları	% 10	868.107	976.633
		868.107	976.633

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.

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT

NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Kredi riski (Devamı)**

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Fon’un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2023	Alacaklar						Diğer
	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	Finansal	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat(*)	Varlıklar(**)	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	-	121.591	8.681.070	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	121.591	8.681.070	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

(*) Bankalar mevduatının içinde 121.591 TL tutarında vadesiz hesap bulunmaktadır..

(**) Hisse senetleri ve yatırım fonları dahil edilmemiştir.

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT

NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Kredi riski (Devamı)**

31 Aralık 2022	Alacaklar						Diğer
	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat(*)	Finansal Varlıklar(**)	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	-	13.120	9.766.329	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	13.120	9.766.329	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

(*) Bankalar mevduatının içinde 13.120 TL tutarında vadesiz hesap bulunmaktadır..

(**) Hisse senetleri ve yatırım fonları dahil edilmemiştir.

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Kur riski

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kur riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Likidite riski

Likidite riski, Fon'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememe ihtimalidir. Fon yükümlülüklerinin tümü kısa vadeli olup defter değeri sözleşme uyarınca yapılacak nakit çıkışlar toplamını göstermektedir.

Türev olmayan finansal yükümlülüklerin 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023

		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
<u>Sözleşme uyarınca vadel</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>(I+II+III+IV)</u>				

Türev olmayan

finansal yükümlülükler

Diğer Borçlar	5.607.617	5.607.617	5.607.617	-	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar	128.614	128.614	128.614	-	-	-
Toplam yükümlülük	5.736.231	5.736.231	5.736.231	-	-	-

31 Aralık 2022

		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
<u>Sözleşme uyarınca vadel</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>(I+II+III+IV)</u>				

Türev olmayan

finansal yükümlülükler

Diğer Borçlar	680.951	680.951	680.951	-	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar	128.531	128.531	128.531	-	-	-
Toplam yükümlülük	809.482	809.482	809.482	-	-	-

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

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

Finansal Araç Kategorileri

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

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2023					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	121.591	-	-	121.591	23
Diğer Alacaklar	-	-	-	-	5
Yatırım Amaçlı	-	2.219.125.422	-	2.219.125.422	20
Gayrimenkuller	-	8.681.070	-	8.681.070	19
Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
Diğer Varlıklar	692.420	-	-	692.420	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
İlişkili Taraflara Borçlar	-	-	128.614	128.614	4,5
Diğer Borçlar	-	-	5.607.617	5.607.617	5
31 Aralık 2022					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	13.120	-	-	13.120	23
Yatırım Amaçlı	-	1.199.933.636	-	1.199.933.636	20
Gayrimenkuller	-	9.766.329	-	9.766.329	19
Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
İlişkili Taraflara Borçlar	-	-	128.531	128.531	4,5
Diğer Borçlar	-	-	680.951	680.951	5

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

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

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 enstrümanların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Nakit ve nakit benzerleri, takas alacakları ve diğer alacaklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal aktiflerin gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülmüş olarak defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıklar:

31 Aralık 2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Gayrimenkul Yatırımları	-	2.219.125.422	-	2.219.125.422
Katılma Belgesi	8.681.070	-	-	8.681.070
	8.681.070	2.219.125.422	-	2.227.806.492
31 Aralık 2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Gayrimenkul Yatırımları	-	1.199.933.636	-	1.199.933.636
Katılma Belgesi	9.766.329	-	-	9.766.329
	9.766.329	1.199.933.636	-	1.209.699.965

22. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

23. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Bankadaki nakit	121.591	13.120
<i>Vadesiz mevduat</i>	<i>121.591</i>	<i>13.120</i>
	121.591	13.120

Fon’un 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla nakit akış tablolarında nakit ve nakit benzeri değerler, borsa para piyasası alacakları, hazır değerler toplamından teminata verilen nakit ve nakit benzerleri ve faiz tahakkukları düşülerek gösterilmektedir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	121.591	13.120
Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri	121.591	13.120

24. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Bakınız Dipnot 10.

25. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Fon’un 1 Ocak – 31 Aralık 2023 döneminde Bağımsız Denetim Kuruluşundan (BDK) aldığı hizmetlere ilişkin ücretler toplamı 114.005 TL’dir.

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

Bulunmamaktadır.

**AKTİF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM
FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT
FİYAT RAPORU**

AKTİF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

**Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının
Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor**

Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu(Eski Unvanıyla Mükafat Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu)’nun(“Fon”) 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 ilişkin Tebliğ (II-14.2) (“Tebliğ”) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca (“SPK”) belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını SPK’nın konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu(Eski Unvanıyla Mükafat Portföy Birinci 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 Tebliğ hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen SPK, Kurucu Yönetim Kurulu ve Mükafat Portföy Yönetim A.Ş.’nin (“Kurucu”) bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED

Volkan Becerik, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 29 Nisan 2024

AKTİF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
(ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİYAT RAPORU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

INFİNA YAZILIM

08/01/2024 11:00

MGA AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YF 29 Aralık 2023 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR
FON TOPLAM DEĞER TABLOSU

	<u>TUTAR (TL)</u>	<u>GRUP %</u>	<u>FTD %</u>	<u>FON TOPLAM DEĞERİ</u>	<u>2.222.884.271,78</u>
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	2.228.487.736,46		100,25	Toplam Pay Sayısı	500.000.000,000
1) Gayrimenkul Yatırımları	2.219.806.666,49		99,86	Dolaşımdaki Pay	154.790.000,000
a) Gayrimenkuller	2.219.125.422,02	99,97	99,83	Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	345.210.000,000
b) Gayrimenkule Dayalı	681.244,47	0,03	0,03		
i) Satış Vaadi	0,00			Dolaşımdaki Pay Oranı	% 30,96
ii) Net KDV Alacağı	681.244,47			<u>BİRİM PAY DEĞERİ</u>	<u>14.360645</u>
c) GYF Katılma Payları	0,00	0,00	0,00	Günlük Vergi	
ç) GYO Sermaye Piyasası	0,00	0,00	0,00	Günlük Yönetim Ücreti	24.008,35
d) Diğer	0,00	0,00	0,00	Bir Gün Önceki Fiyat	12,826696
2) Para ve Sermaye Piyasası	8.681.069,97		0,39	Bir Gün Önceki Vergi	0,00
B. HAZİR DEĞERLER	121.591,20		0,01	Getiri (%)	11,959030
a) Kasa	0,00	0,00	0,00		
b) Bankalar	3.838,40	3,16	0,00		
c) Diğer Hazır Değerler	117.752,80	96,84	0,01		
C. ALACAKLAR	11.175,50		0,00		
a) Takastan Alacaklar	0,00	0,00	0,00		
i) T1 Alacakları	0,00		0,00		
ii) T2 Alacakları	0,00		0,00		
iii) İleri Valörlü Takas	0,00		0,00		
b) Diğer Alacaklar	11.175,50		0,00		
i) Diğer Alacaklar	11.175,50		0,00		
ii) Vergi Alacakları	0,00		0,00		
iii) Mevduat Alacakları	0,00		0,00		
iv) Temettu	0,00		0,00		
Ç. DİĞER VARLIKLAR					
D. BORÇLAR	-5.736.231,38		-0,26		
a) Takasa Borçlar	0,00	0,00	0,00		
i) T1 Borçları	0,00			USD TCMB ALIS KURU	29,4382
ii) T2 Borçları	0,00			EUR TCMB ALIS KURU	32,5739
iii) İleri Valörlü Takas	0,00				
iv) İhbarlı FonPay Takas	0,00				
b) Yönetim Ücreti	-128.614,47	2,24	-0,01		
c) Ödenecek Vergi	0,00	0,00	0,00		
ç) İhtiyatlar	0,00	0,00	0,00		
d) Diğer Borçlar	-5.496.472,70	97,76	-0,25		
i) Diğer Borçlar	-5.416.322,70		-0,24		
ii) Denetim Reeskontu	-80.150,00		0,00		
e) Kayda Alma Ücreti	-111.144,21	1,94	0,00		
f) Krediler	0,00	0,00	0,00		

AKTİF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
(ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİYAT RAPORU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

MGA AKTİF PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YF 29 Aralık 2023 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR							GRUP (%)	TOPLA M (FPD GÖRE)	TOPLA M (FTD GÖRE)
YATIRIMLAR	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFOY DEĞERİ (TL)				
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI									
A.1.GAYRİMENKULLER									
ANKARA ÇANKAYA 8 BB	01.04.2021	198.000,00	26.12.2023	2.500.000,00	2.500.000,00	0,11	0,11	0,11	
ANKARA YENİMAHALLE BURO 30 BB	01.04.2021	2.100.000,00	26.12.2023	31.520.000,00	31.520.000,00	1,42	1,41	1,42	
ANKARA YENİMAHALLE BURO 31 BB	01.04.2021	931.000,00	26.12.2023	9.470.000,00	9.470.000,00	0,43	0,43	0,43	
ANKARA YENİMAHALLE BURO 32 BB	01.04.2021	493.000,00	26.12.2023	5.280.000,00	5.280.000,00	0,24	0,24	0,24	
ANKARA YENİMAHALLE BURO 33 BB	01.04.2021	657.000,00	26.12.2023	6.960.000,00	6.960.000,00	0,31	0,31	0,31	
ANKARA YENİMAHALLE BURO 34 BB	01.04.2021	794.000,00	26.12.2023	8.550.000,00	8.550.000,00	0,39	0,38	0,38	
ANKARA YENİMAHALLE BURO 50 BB	01.04.2021	1.027.000,00	26.12.2023	12.480.000,00	12.480.000,00	0,56	0,56	0,56	
ANKARA YENİMAHALLE BURO 51 BB	01.04.2021	1.041.000,00	26.12.2023	11.280.000,00	11.280.000,00	0,51	0,51	0,51	
ANKARA YENİMAHALLE BURO 52 BB	01.04.2021	794.000,00	26.12.2023	9.000.000,00	9.000.000,00	0,41	0,40	0,40	
ANKARA YENİMAHALLE BURO 53 BB	01.04.2021	790.000,00	26.12.2023	9.180.000,00	9.180.000,00	0,41	0,41	0,41	
ANKARA YENİMAHALLE BURO 7 BB	01.04.2021	2.200.000,00	26.12.2023	30.240.000,00	30.240.000,00	1,36	1,36	1,36	
CALIK DENİM GUNGÖREN	09.02.2023	20.718.000,00	27.12.2023	31.500.000,00	31.500.000,00	1,42	1,41	1,42	
CANAKKALE AYVACIK	01.04.2021	2.050.000,00	21.12.2023	24.370.000,00	24.370.000,00	1,10	1,09	1,10	
İSTANBUL ATASEHİR 172 BB	01.04.2021	1.400.000,00	27.12.2023	15.690.000,00	15.690.000,00	0,71	0,70	0,71	
İSTANBUL ATASEHİR 335 BB	01.04.2021	1.015.000,00	27.12.2023	14.010.000,00	14.010.000,00	0,63	0,63	0,63	
İSTANBUL ATASEHİR 344 BB	01.04.2021	395.000,00	27.12.2023	4.160.000,00	4.160.000,00	0,19	0,19	0,19	
İSTANBUL ATASEHİR 347 BB	01.04.2021	595.000,00	27.12.2023	7.580.000,00	7.580.000,00	0,34	0,34	0,34	
İSTANBUL ATASEHİR 359 BB	01.04.2021	795.000,00	27.12.2023	9.290.000,00	9.290.000,00	0,42	0,42	0,42	
İSTANBUL ATASEHİR 384 BB	01.04.2021	692.000,00	27.12.2023	9.050.000,00	9.050.000,00	0,41	0,41	0,41	
İSTANBUL BAĞCILAR DUKKAN 13 BB	01.04.2021	1.027.000,00	26.12.2023	10.725.000,00	10.725.000,00	0,48	0,48	0,48	
İSTANBUL BAKIRKÖY KARTALTEPE 5 BB	16.04.2021	388.000,00	26.12.2023	4.300.000,00	4.300.000,00	0,19	0,19	0,19	
İSTANBUL BAKIRKÖY SENLİK 1 BB	16.04.2021	2.200.000,00	29.12.2023	13.405.000,00	13.405.000,00	0,60	0,60	0,60	
İSTANBUL BAKIRKÖY SENLİK 2 BB	16.04.2021	1.460.000,00	29.12.2023	13.405.000,00	13.405.000,00	0,60	0,60	0,60	
İSTANBUL BAKIRKÖY SENLİK 3 BB	16.04.2021	2.419.000,00	29.12.2023	18.720.000,00	18.720.000,00	0,84	0,84	0,84	
İSTANBUL BAKIRKÖY SENLİK 4 BB	16.04.2021	2.419.000,00	29.12.2023	18.720.000,00	18.720.000,00	0,84	0,84	0,84	
İSTANBUL BAKIRKÖY SENLİK 5 BB	16.04.2021	2.675.000,00	29.12.2023	28.630.000,00	28.630.000,00	1,29	1,28	1,29	
İSTANBUL BAKIRKÖY SENLİK 6 BB	09.04.2021	2.675.000,00	29.12.2023	28.660.000,00	28.660.000,00	1,29	1,29	1,29	
İSTANBUL BASAKSEHİR İKİTELLİ2 10BB	01.04.2021	163.680,00	29.12.2023	8.008.190,00	8.008.190,00	0,36	0,36	0,36	
İSTANBUL BASAKSEHİR İKİTELLİ2 11BB	01.04.2021	176.640,00	29.12.2023	8.652.066,00	8.652.066,00	0,39	0,39	0,39	
İSTANBUL BASAKSEHİR İKİTELLİ2 12BB	01.04.2021	189.120,00	29.12.2023	6.417.014,00	6.417.014,00	0,29	0,29	0,29	
İSTANBUL BASAKSEHİR İKİTELLİ2 13BB	01.04.2021	69.600,00	29.12.2023	2.189.894,00	2.189.894,00	0,10	0,10	0,10	
İSTANBUL BASAKSEHİR İKİTELLİ2 14BB	01.04.2021	176.640,00	29.12.2023	5.765.573,00	5.765.573,00	0,26	0,26	0,26	
İSTANBUL BASAKSEHİR İKİTELLİ2 15BB	01.04.2021	214.080,00	29.12.2023	7.182.821,00	7.182.821,00	0,32	0,32	0,32	
İSTANBUL BASAKSEHİR İKİTELLİ2 16BB	01.04.2021	409.440,00	29.12.2023	19.648.475,00	19.648.475,00	0,89	0,88	0,88	
İSTANBUL BASAKSEHİR İKİTELLİ2 17BB	01.04.2021	195.360,00	29.12.2023	8.921.891,00	8.921.891,00	0,40	0,40	0,40	
İSTANBUL BASAKSEHİR İKİTELLİ2 18BB	01.04.2021	308.640,00	29.12.2023	9.056.707,00	9.056.707,00	0,41	0,41	0,41	

AKTİF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
(ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİYAT RAPORU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 19BB	01.04.2021	352.800,00	29.12.2023	10.997.325,00	10.997.325,00	0,50	0,49	0,49
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 1BB	01.04.2021	69.600,00	29.12.2023	2.291.509,00	2.291.509,00	0,10	0,10	0,10
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 20BB	01.04.2021	371.520,00	29.12.2023	12.326.487,00	12.326.487,00	0,56	0,55	0,55
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 21BB	01.04.2021	384.000,00	29.12.2023	12.945.370,00	12.945.370,00	0,58	0,58	0,58
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 22BB	01.04.2021	384.000,00	29.12.2023	13.411.516,00	13.411.516,00	0,60	0,60	0,60
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 23BB	01.04.2021	371.520,00	29.12.2023	12.430.428,00	12.430.428,00	0,56	0,56	0,56
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 24BB	01.04.2021	428.160,00	29.12.2023	14.405.300,00	14.405.300,00	0,65	0,65	0,65
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 25BB	01.04.2021	189.120,00	29.12.2023	3.988.212,00	3.988.212,00	0,18	0,18	0,18
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 26BB	01.04.2021	359.040,00	29.12.2023	8.984.477,00	8.984.477,00	0,40	0,40	0,40
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 27BB	01.04.2021	333.600,00	29.12.2023	7.791.184,00	7.791.184,00	0,35	0,35	0,35
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 28BB	01.04.2021	132.480,00	29.12.2023	3.067.836,00	3.067.836,00	0,14	0,14	0,14
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 29BB	01.04.2021	132.480,00	29.12.2023	3.144.977,00	3.144.977,00	0,14	0,14	0,14
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 2BB	01.04.2021	69.600,00	29.12.2023	2.444.671,00	2.444.671,00	0,11	0,11	0,11
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 30BB	01.04.2021	138.720,00	29.12.2023	3.144.977,00	3.144.977,00	0,14	0,14	0,14
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 31BB	01.04.2021	138.720,00	29.12.2023	3.144.977,00	3.144.977,00	0,14	0,14	0,14
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 32BB	01.04.2021	138.720,00	29.12.2023	3.144.977,00	3.144.977,00	0,14	0,14	0,14
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 33BB	01.04.2021	163.680,00	29.12.2023	3.244.212,00	3.244.212,00	0,15	0,15	0,15
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 34BB	01.04.2021	314.880,00	29.12.2023	6.311.159,00	6.311.159,00	0,28	0,28	0,28
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 35BB	01.04.2021	535.200,00	29.12.2023	11.355.604,00	11.355.604,00	0,51	0,51	0,51
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 36BB	01.04.2021	258.720,00	29.12.2023	4.793.390,00	4.793.390,00	0,22	0,21	0,22
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 37BB	01.04.2021	189.120,00	29.12.2023	3.333.433,00	3.333.433,00	0,15	0,15	0,15
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 38BB	01.04.2021	189.120,00	29.12.2023	3.333.433,00	3.333.433,00	0,15	0,15	0,15
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 39BB	01.04.2021	189.120,00	29.12.2023	3.333.433,00	3.333.433,00	0,15	0,15	0,15
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 3BB	01.04.2021	113.280,00	29.12.2023	4.335.301,00	4.335.301,00	0,20	0,20	0,20
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 40BB	01.04.2021	189.120,00	29.12.2023	3.333.433,00	3.333.433,00	0,15	0,15	0,15
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 41BB	01.04.2021	256.800,00	29.12.2023	4.724.470,00	4.724.470,00	0,21	0,21	0,21
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 42BB	01.04.2021	540.000,00	29.12.2023	9.987.166,00	9.987.166,00	0,45	0,45	0,45
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 43BB	01.04.2021	194.400,00	29.12.2023	3.683.846,00	3.683.846,00	0,17	0,17	0,17
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 44BB	01.04.2021	508.800,00	29.12.2023	11.185.657,00	11.185.657,00	0,50	0,50	0,50
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 45BB	01.04.2021	194.400,00	29.12.2023	3.541.670,00	3.541.670,00	0,16	0,16	0,16
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 46BB	01.04.2021	194.400,00	29.12.2023	3.541.670,00	3.541.670,00	0,16	0,16	0,16
İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 47BB	01.04.2021	194.400,00	29.12.2023	3.541.670,00	3.541.670,00	0,16	0,16	0,16

AKTİF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
(ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİYAT RAPORU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

İSTANBUL BASAKSEHIR IKITELLI2 9BB	01.04.2021	384.000,00	29.12.2023	19.926.972,00	19.926.972,00	0,90	0,89	0,90
İSTANBUL BASAKSEHIR ISYERI 156 BB	16.04.2021	120.000,00	26.12.2023	1.975.000,00	1.975.000,00	0,09	0,09	0,09
İSTANBUL BASAKSEHIR ISYERI 157 BB	16.04.2021	120.000,00	26.12.2023	1.975.000,00	1.975.000,00	0,09	0,09	0,09
İSTANBUL BASAKSEHIR ISYERI 158 BB	16.04.2021	120.000,00	26.12.2023	1.975.000,00	1.975.000,00	0,09	0,09	0,09
İSTANBUL BASAKSEHIR ISYERI 159 BB	16.04.2021	120.000,00	26.12.2023	1.975.000,00	1.975.000,00	0,09	0,09	0,09
İSTANBUL BEYLIKDUZU 8 PARSEL	01.04.2021	17.115.000,00	30.12.2022	118.068.296,02	118.068.296,02	5,32	5,30	5,31
İSTANBUL BEYLIKDUZU KAVAKLI 1 BB	16.04.2021	1.027.000,00	29.12.2023	15.000.000,00	15.000.000,00	0,68	0,67	0,67
İSTANBUL BEYLIKDUZU KAVAKLI 36 BB	16.04.2021	128.000,00	26.12.2023	1.950.000,00	1.950.000,00	0,09	0,09	0,09
İSTANBUL BUYUKCEKMECE MIMARSINAN	08.12.2023	2.605.000,00	15.12.2023	28.000.000,00	28.000.000,00	1,26	1,26	1,26
İSTANBUL BUYUKCEKMECE TURKOBA	16.04.2021	7.750.000,00	21.12.2023	122.000.000,00	122.000.000,00	5,50	5,48	5,49
İSTANBUL CATALCA FERHATPASA 129	16.04.2021	15.970.000,00	27.12.2023	270.000.000,00	270.000.000,00	12,20	12,15	12,15
İSTANBUL CATALCA FERHATPASA 30	16.04.2021	6.840.000,00	27.12.2023	116.000.000,00	116.000.000,00	5,23	5,21	5,22
İSTANBUL ESENLER DUKKAN 30 BB	24.05.2021	455.999,99	27.12.2023	6.850.000,00	6.850.000,00	0,31	0,31	0,31
İSTANBUL ESENLER MAGAZA 94 BB	24.05.2021	440.000,12	27.12.2023	2.760.000,00	2.760.000,00	0,12	0,12	0,12
İSTANBUL SARIYER 3BB	03.02.2022	3.178.000,00	05.12.2023	17.500.000,00	17.500.000,00	0,79	0,79	0,79
İSTANBUL SILIVRI 1921 PARSEL	16.04.2021	1.300.000,00	21.12.2023	25.687.602,00	25.687.602,00	1,16	1,15	1,16
İSTANBUL SILIVRI 4614 PARSEL	16.04.2021	383.000,00	21.12.2023	12.344.856,00	12.344.856,00	0,56	0,55	0,56
İSTANBUL SILIVRI 4615 PARSEL	16.04.2021	286.000,00	21.12.2023	9.220.664,00	9.220.664,00	0,42	0,41	0,41
İSTANBUL SILIVRI 4616 PARSEL	16.04.2021	283.000,00	21.12.2023	9.115.927,00	9.115.927,00	0,41	0,41	0,41
İSTANBUL SILIVRI 4617 PARSEL	16.04.2021	276.000,00	21.12.2023	8.894.468,00	8.894.468,00	0,40	0,40	0,40
İSTANBUL SILIVRI 4618 PARSEL	16.04.2021	278.000,00	21.12.2023	8.947.746,00	8.947.746,00	0,40	0,40	0,40
İSTANBUL SILIVRI 4619 PARSEL	16.04.2021	277.000,00	21.12.2023	8.915.157,00	8.915.157,00	0,40	0,40	0,40
İSTANBUL SILIVRI 4620 PARSEL	16.04.2021	279.000,00	21.12.2023	8.991.079,00	8.991.079,00	0,41	0,40	0,40
İSTANBUL SILIVRI 4621 PARSEL	16.04.2021	285.000,00	21.12.2023	9.166.043,00	9.166.043,00	0,41	0,41	0,41
İSTANBUL SILIVRI 4622 PARSEL	16.04.2021	289.000,00	21.12.2023	9.305.256,00	9.305.256,00	0,42	0,42	0,42
İSTANBUL SILIVRI 4623 PARSEL	16.04.2021	269.000,00	21.12.2023	8.666.005,00	8.666.005,00	0,39	0,39	0,39
İSTANBUL SILIVRI 4624 PARSEL	16.04.2021	270.000,00	21.12.2023	9.309.693,00	9.309.693,00	0,42	0,42	0,42
İSTANBUL SILIVRI 4625 PARSEL	16.04.2021	270.000,00	21.12.2023	8.923.266,00	8.923.266,00	0,40	0,40	0,40
İSTANBUL SILIVRI 4626 PARSEL	16.04.2021	273.000,00	21.12.2023	8.834.356,00	8.834.356,00	0,40	0,40	0,40
İSTANBUL SILIVRI 4627 PARSEL	16.04.2021	276.000,00	21.12.2023	8.897.817,00	8.897.817,00	0,40	0,40	0,40
İSTANBUL SILIVRI 4628 PARSEL	16.04.2021	276.000,00	21.12.2023	8.893.703,00	8.893.703,00	0,40	0,40	0,40
İSTANBUL SILIVRI 4629 PARSEL	16.04.2021	276.000,00	21.12.2023	8.888.705,00	8.888.705,00	0,40	0,40	0,40
İSTANBUL SILIVRI 4630 PARSEL	16.04.2021	278.000,00	21.12.2023	8.933.466,00	8.933.466,00	0,40	0,40	0,40
İSTANBUL SILIVRI 4631 PARSEL	16.04.2021	276.000,00	21.12.2023	8.876.499,00	8.876.499,00	0,40	0,40	0,40
İSTANBUL SILIVRI 4632 PARSEL	16.04.2021	270.000,00	21.12.2023	8.454.331,00	8.454.331,00	0,38	0,38	0,38
İSTANBUL SILIVRI 4633 PARSEL	16.04.2021	281.000,00	21.12.2023	8.128.339,00	8.128.339,00	0,37	0,37	0,37
İSTANBUL SILIVRI 4634 PARSEL	16.04.2021	310.000,00	21.12.2023	7.988.830,00	7.988.830,00	0,36	0,36	0,36
İSTANBUL SILIVRI 4635 PARSEL	16.04.2021	298.000,00	21.12.2023	6.721.917,00	6.721.917,00	0,30	0,30	0,30
İSTANBUL SILIVRI 4636 PARSEL	16.04.2021	298.000,00	21.12.2023	6.713.147,00	6.713.147,00	0,30	0,30	0,30
İSTANBUL SILIVRI 4637 PARSEL	16.04.2021	299.000,00	21.12.2023	6.738.316,00	6.738.316,00	0,30	0,30	0,30

AKTİF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
(ESKİ UNVANIYLA MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİYAT RAPORU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

İSTANBUL SILIVRI 4638 PARSEL	16.04.2021	298.000,00	21.12.2023	7.684.857,00	7.684.857,00	0,35	0,34	0,35
İSTANBUL SILIVRI 4639 PARSEL	16.04.2021	295.000,00	21.12.2023	8.074.154,00	8.074.154,00	0,36	0,36	0,36
İSTANBUL SILIVRI 4640 PARSEL	16.04.2021	297.000,00	21.12.2023	8.601.553,00	8.601.553,00	0,39	0,39	0,39
İSTANBUL SILIVRI 4641 PARSEL	16.04.2021	315.000,00	21.12.2023	8.614.671,00	8.614.671,00	0,39	0,39	0,39
İSTANBUL SILIVRI 4642 PARSEL	16.04.2021	290.000,00	21.12.2023	6.991.246,00	6.991.246,00	0,32	0,31	0,31
İSTANBUL SILIVRI 4646 PARSEL	16.04.2021	271.000,00	21.12.2023	6.967.144,00	6.967.144,00	0,31	0,31	0,31
İSTANBUL SILIVRI 4647 PARSEL	16.04.2021	270.000,00	21.12.2023	7.395.351,00	7.395.351,00	0,33	0,33	0,33
İSTANBUL SILIVRI 4648 PARSEL	16.04.2021	269.000,00	21.12.2023	8.236.403,00	8.236.403,00	0,37	0,37	0,37
İSTANBUL SILIVRI 4649 PARSEL	16.04.2021	271.000,00	21.12.2023	8.711.310,00	8.711.310,00	0,39	0,39	0,39
İSTANBUL SILIVRI 4650 PARSEL	16.04.2021	272.000,00	21.12.2023	8.765.557,00	8.765.557,00	0,40	0,39	0,39
İSTANBUL SILIVRI 4651 PARSEL	16.04.2021	271.000,00	21.12.2023	8.713.044,00	8.713.044,00	0,39	0,39	0,39
İSTANBUL SILIVRI 4652 PARSEL	16.04.2021	272.000,00	21.12.2023	8.745.718,00	8.745.718,00	0,39	0,39	0,39
İSTANBUL SILIVRI 4653 PARSEL	16.04.2021	273.000,00	21.12.2023	8.774.771,00	8.774.771,00	0,40	0,39	0,39
İSTANBUL SILIVRI 4654 PARSEL	16.04.2021	271.000,00	21.12.2023	8.712.058,00	8.712.058,00	0,39	0,39	0,39
İSTANBUL SILIVRI 4655 PARSEL	16.04.2021	271.000,00	21.12.2023	8.731.115,00	8.731.115,00	0,39	0,39	0,39
İSTANBUL SILIVRI 4656 PARSEL	16.04.2021	277.000,00	21.12.2023	8.910.295,00	8.910.295,00	0,40	0,40	0,40
İSTANBUL SILIVRI 4657 PARSEL	16.04.2021	265.000,00	21.12.2023	8.538.131,00	8.538.131,00	0,38	0,38	0,38
İSTANBUL SILIVRI 4658 PARSEL	16.04.2021	266.000,00	21.12.2023	8.554.179,00	8.554.179,00	0,39	0,38	0,38
İSTANBUL SILIVRI 4659 PARSEL	16.04.2021	265.000,00	21.12.2023	8.541.786,00	8.541.786,00	0,38	0,38	0,38
İSTANBUL SILIVRI 4660 PARSEL	16.04.2021	265.000,00	21.12.2023	8.521.658,00	8.521.658,00	0,38	0,38	0,38
İSTANBUL SILIVRI 4661 PARSEL	16.04.2021	266.000,00	21.12.2023	8.568.034,00	8.568.034,00	0,39	0,39	0,39
İSTANBUL SILIVRI 4662 PARSEL	16.04.2021	265.000,00	21.12.2023	8.519.346,00	8.519.346,00	0,38	0,38	0,38
İSTANBUL SILIVRI 4663 PARSEL	16.04.2021	265.000,00	21.12.2023	8.534.085,00	8.534.085,00	0,38	0,38	0,38
İSTANBUL SILIVRI 4664 PARSEL	16.04.2021	318.000,00	21.12.2023	10.246.291,00	10.246.291,00	0,46	0,46	0,46
İSTANBUL SILIVRI 4885 PARSEL	16.04.2021	149.000,00	21.12.2023	3.360.417,00	3.360.417,00	0,15	0,15	0,15
İSTANBUL SILIVRI 4887 PARSEL	16.04.2021	269.000,00	21.12.2023	6.658.181,00	6.658.181,00	0,30	0,30	0,30
İSTANBUL SILIVRI AYYALIKKIRI	16.04.2021	2.735.000,00	21.12.2023	39.975.000,00	39.975.000,00	1,80	1,79	1,80
İSTANBUL SILIVRI HARACCIOGLU	16.04.2021	10.495.000,00	21.12.2023	129.000.000,00	129.000.000,00	5,81	5,79	5,80
İSTANBUL SILIVRI KARABAYIR MEVKİİ	09.04.2021	1.073.000,00	15.12.2023	16.415.000,00	16.415.000,00	0,74	0,74	0,74
İSTANBUL SILIVRI SELIMPASA	09.04.2021	1.415.000,00	27.12.2023	23.610.000,00	23.610.000,00	1,06	1,06	1,06
İSTANBUL SISLI MAGAZA 1603 BB	09.04.2021	70.999,98	27.12.2023	1.170.000,00	1.170.000,00	0,05	0,05	0,05
İSTANBUL SISLI MAGAZA 373 BB	09.04.2021	75.000,00	27.12.2023	1.170.000,00	1.170.000,00	0,05	0,05	0,05
METROPOL A BLOK36.KAT NO 501	26.07.2022	1.750.000,00	27.12.2023	3.500.000,00	3.500.000,00	0,16	0,16	0,16
GRUP TOPLAMI		159.583.000,09		2.219.125.422,02		100,00	99,61	99,79

A.3.AKTİF %75 GM YOGUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK																				
															0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GRUP TOPLAMI															0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
GRUP TOPLAMI															159.583.000,09		2.219.125.422,02	100,00	99,61	99,79
YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALIŞ FİYATI	SATIN ALIŞ TARİHİ	İÇ İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT TUTARI	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)		
DİĞER																				
Y.Fonu Türk																				
MPT AKTİF	TL	AKTİF	PORTFÖY				2.975.223,00	2,744476	29/12/23					2,917788	8.681.069,97	100,00	0,39	0,39		
GRUP TOPLAMI							2.975.223,00								8.681.069,97	100,00	0,39	0,39		
Döviz																				
USD	USD	ABD	MERKEZ				4.000,00	29,210800	29/12/23					29,438200	117.752,80	0,00	0,00	0,01		
GRUP TOPLAMI							4.000,00								117.752,80	0,00	0,00	0,01		
FON PORTFÖY DEĞERİ															2.227.806.491,99	100,00				