

**MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Aktif Portföy Yönetimi A. Ş. (“Kurucu”) Yönetim Kurulu’na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Mükafat Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (“Fon”) 31 Aralık 2022 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 2022 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

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

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
Fon'un 31 Aralık 2022 sonu itibarıyla finansal durum tablosunda bulunan 1.199.933.636 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş ve Not 20'de açıklanmıştır. İlgili finansal varlığın Fon'un Net Varlık Değerinin önemli bir kısmını oluşturması ve değerlendirme metodunun önemli tahmin ve varsayımlarını içermesi sebebiyle finansal varlıkların değerlemesi kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.	<p>Denetim çalışmalarımız dahilinde; bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından yapılan değerlendirme raporunun içerisinde kullanılan önemli tahmin ve varsayımların uygunluğu ve geçerliliği değerlendirilmiştir.</p> <p>Bu çerçevede değerlendirme çalışmalarında kullanılan verilerin uygunluğu, bağımsız kaynaklar ile kontrol edilmiştir.</p> <p>Raporda kullanılmış olan değerlendirme metodlarının kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı, değerlendirme uzmanlarıyla birlikte değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan açıklamaların TFRS'ye uygunluğu kontrol edilmiştir.</p>

4) Diğer Hususlar

Mükafat Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 29 Nisan 2022 tarihinde bu finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

5) 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.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim 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 bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve - varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış 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 2022 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, 28 Nisan 2023

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	5-29

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2022	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2021
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	23	13.120	94.616
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	20	1.199.933.636	299.622.400
Diğer Alacaklar	5	12.499	-
Finansal Varlıklar	19	9.766.329	4.496.835
Diğer Varlıklar	9	17.500	-
Toplam Varlıklar (A)		1.209.743.084	304.213.851
Yükümlülükler			
İlişkili Taraflara Borçlar	4,5	128.531	118.543
Diğer Borçlar	5	680.951	185.228
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		809.482	303.771
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		1.208.933.602	303.910.080

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 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 2022	Geçmiş Dönem 22 Mart- 31 Aralık 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Kira Gelirleri	12	11.330.460	4.214.934
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar / (Zarar)	12	578.389	674.160
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar / (Zarar)	12	895.757.381	148.534.778
Esas Faaliyet Gelirleri/ (Giderleri)		907.666.230	153.423.872
Yönetim Ücretleri	8	(310.369)	(710.073)
Saklama Ücretleri	8	(46.260)	(60.087)
Denetim Ücretleri	8	(8.040)	(7.081)
Kurul Ücretleri	8	(113.121)	(56.093)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	8, 13	(2.165.018)	(3.470.458)
Esas Faaliyet Giderleri		(2.642.808)	(4.303.792)
Esas Faaliyet Karı		905.023.422	149.120.080
Net Dönem Karı (A)		905.023.422	149.120.080
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		-	-
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (A+B)		905.023.422	149.120.080

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		1 Ocak-	22 Mart-
	Dipnot	31 Aralık	31 Aralık
	Referansları	2022	2021
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		303.910.080	-
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/ (Azalış)	10	905.023.422	149.120.080
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10	100	154.790.000
Katılma Payı İade Tutarı (-)	10	-	-
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)		1.208.933.602	303.910.080

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2022	22 Mart- 31 Aralık 2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Net Dönem Karı/Zararı		(81.596)	(154.695.384)
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		905.023.422	149.120.080
Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	12	(907.087.841)	(152.749.712)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	12	(11.330.460)	(4.214.934)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(895.757.381)	(148.534.778)
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(9.347.637)	(155.280.686)
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		890.470.387	144.037.943
Gayrimenkul Yatırımlarındaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	20	(900.311.236)	(299.622.400)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			
Alınan Kira Gelirleri	12	(11.412.056)	(158.910.318)
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10	100	154.790.000
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	10	-	-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce			
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		(81.496)	94.616
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi			
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		-	-
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	23	(81.496)	94.616
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	23	94.616	-
		13.120	94.616

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

1.1. Genel Bilgiler

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

Fon, Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun (“SPK”) 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak, Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Yatırım Fonu içtüzüğüne göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanacak nakit ve iştirak payları, katılma payları sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre girişim sermayesi yatırımları ile para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla, 22 Mart 2021 tarihinde ihraç edilmiştir.

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, ikinci yılındadır.

Fon Portföyünün Yönetimi:

Fon'un katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fon'un 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.

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(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

Fon’un 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 dönüşen 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.

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(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

İlişkitedeki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 30 Aralık 2013 tarih ve 28867 mükerrer sayılı Resmî 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 (“KGGK”) 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 2022 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 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu’nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 28 Nisan 2023 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, güncellenin 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.

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Fon’un cari dönem içerisinde muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, Fon, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardını uygulamamıştır.

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (“TFRS”) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama”yı (“TMS 29”) uygulayıp uygulamayacakları konusunda açıklamada bulunmuştur. Bu açıklamaya göre, TFRS’yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu çerçevede 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2022 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 3 (Değişiklikler)	<i>Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar</i>
TMS 16 (Değişiklikler)	<i>Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar</i>
TMS 37 (Değişiklikler)	<i>Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti</i>
TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020	<i>TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e Yapılan Değişiklikler</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar</i>

Fon yönetimi, bu değişikliklerin Fon’un finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmadığını değerlendirmiştir.

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve’de şimdiye kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar

Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kâr veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(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) 2022 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

TMS 37 (Değişiklikler) *Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyeti*

TMS 37’de yapılan değişiklik, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2022’de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

TFRS 1 *Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması'nda Yapılan Değişiklik*

TFRS 1’de yapılan değişiklik, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS’leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS’leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

TFRS 9 *Finansal Araçlar'da Yapılan Değişiklik*

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

TMS 41 *Tarımsal Faaliyetler'de Yapılan Değişiklik*

Bu değişiklikle TMS 41’in 22’nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 16 (Değişiklikler) *COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar*

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) Haziran 2020’de yayımlanan ve kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan belirli imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını belirlememeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan *COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sorasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16’ya İlişkin Değişiklikler*’i yayımlamıştır.

Değişiklik ilk yayımlandığında, kolaylaştırıcı uygulama kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi durumunda geçerliydi. Kiralayanların kiracılara COVID-19 ile ilgili kira imtiyazları sunmaya devam etmesi ve COVID-19 pandemisinin etkilerinin devam etmesi ve bu etkilerin önemli olması nedenleriyle, KGK kolaylaştırıcı uygulamanın kullanılabilmesi süreyi bir yıl uzatmıştır.

Bu yeni değişiklik kiracılar tarafından, 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

Fon yönetimi, 2022 yılından itibaren geçerli olan bu değişiklik ve yorumların Fon’un finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmadığını değerlendirmiştir.

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(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

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

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
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 Ertelemiş Vergi</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulanması – Karşılaştırmalı Bilgiler</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>

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

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 muhasebeleştirilmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2023 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

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

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

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

TFRS 17’nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023’e ertelenmesiyle sigorta şirketlerine sağlanan TFRS 9’un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

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.

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(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)

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

Bu değişiklik ile “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 oluştuğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir.

TMS 12’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

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.

Geçmiş dönemde finansal durum tablosunda ayrıca gösterilen borsa para piyasasından alacaklar cari dönemde finansal durum tablosunda nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilmiştir.

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.

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(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

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.

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.

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(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 ölçümü

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 gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

Yabancı para çevrimi

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

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

Finansal araçların netleştirilmesi

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

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal araçların netleştirilmesi (Devamı)

Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

Tekrar geri alımlarını öngören anlaşmalar çerçevesinde satılmış olan menkul kıymetler (“Repo”), finansal durum tablosunda “Teminata verilen finansal varlıklar” altında fon portföyünde tutuluş amaçlarına göre “Gerçeğe uygun değer farkı 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.

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 2022 tarihi itibarıyla VİOP nakit teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: 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 ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak “Gerçekleşen değer artışları/azalışları” hesaplarına aktarılır. Bu hesaplar ilgili dönemdeki diğer kapsamlı gelir tablosunda netleştirilerek “Finansal Varlık ve Yükümlülükler İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar” hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak “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.

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5.Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 iskonto devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini kapsar.

Temettü geliri

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

Fon yönetim ücretleri

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 (yüzdesifırvirgülon)] 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.

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 değerlendirilmesinde, 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 görmeyenlerle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satım 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.

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(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)

- (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 yansıtacak şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
- (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 zimni yükümlülüğün bulunduğu, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olduğu ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebileceği 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 değerlendirmeye 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.

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(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

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.

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.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, raporlama tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağı belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

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. Fon'un 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.

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde ilişkili taraflarla olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

Borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Not 5)	128.531	118.543
	128.531	118.543

b) 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla yapılan işlemlerden gelirler / (giderler)	1 Ocak- 31 Aralık 2022	22 Mart- 31 Aralık 2021
Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Not 8)	310.369	710.073
	310.369	710.073

5. ALACAK VE BORÇLAR

Alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gayrimenkul Kira Alacakları (Menkulsüz)	1.323	-
Diğer Alacaklar	11.176	-
	12.499	-

Fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

Borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kurul Ücreti	197.149	152.999
Yönetim Ücreti	128.531	118.543
Denetim Ücreti	8.041	7.081
Saklama Ücreti	3.520	3.150
Diğer Borçlar	472.241	21.998
	809.482	303.771

6. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Bulunmamaktadır (2021: Bulunmamaktadır).

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Viop işlemleri için teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

8. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Yönetim Ücretleri (Not 4)	310.369	710.073
Kurul Kayıt Ücretleri	113.121	56.093
Saklama Ücretleri	46.260	60.087
Denetim Ücretleri	8.040	7.081
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (Not 13)	2.165.018	3.470.458
	2.642.808	4.303.792

9. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	17.500	-
	17.500	-

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Toplam değeri/Net varlık değeri (Dönem başı)	303.910.080	-
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/ (Azalış)	905.023.422	149.120.080
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	100	154.790.000
Katılma Payı İade Tutarı (-)	-	-
Toplam değeri/Net varlık değeri (Dönem sonu)	1.208.933.602	303.910.080

a) Birim Pay Değeri:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Fon Toplam Değeri:	1.208.933.602 TL	303.910.080 TL
Dolaşımdaki Pay Sayısı:	154.790.000	154.790.000
Birim Pay Değeri:	7,810153 TL	1,963370 TL

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

b) Katılma Belgeleri Hareketleri:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>Adet</u>	<u>Adet</u>
Açılış	154.790.000	-
Satışlar	-	154.790.000
Geri Alışlar	-	-
31 Aralık	154.790.000	154.790.000

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Toplam Değer/Net Varlık Değeri bakiyesi 1.208.933.602 TL tutarındadır (31 Aralık 2021: 303.910.080 TL).

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Artış / Azalış bakiyesi 904.638.268 TL artış tutarındadır (31 Aralık 2021: 149.120.080 TL).

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

	<u>31 Aralık</u>	<u>31 Aralık</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri	1.208.933.602	303.910.080
Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri	1.208.933.602	303.910.080
Fark	-	-

12. HASILAT

	<u>1 Ocak-</u>	<u>1 Ocak-</u>
	<u>31 Aralık</u>	<u>31 Aralık</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Esas Faaliyet Gelirleri/Giderleri</u>		
Kira Gelirleri	11.330.460	4.214.934
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	578.389	674.160
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	895.757.381	148.534.778
	907.666.230	153.423.872

13. ESAS FAALİYETLERDEN GİDERLER

	<u>31 Aralık</u>	<u>31 Aralık</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</u>		
Vergi, Resim ve Harçlar	1.821.823	3.303.161
Bakım Onarım Tadilat vb. Giderler	118.183	935
Police Ödemeleri	43.695	26.813
Tapu Hizmet Bedeli	-	78.470
Diğer Giderler (*)	181.317	61.079
	2.165.018	3.470.458

(*) 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde SMM hizmet gideri, Noter tasdik ve ücreti, banka masrafları ve diğer giderler bulunmaktadır.

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

14. FİNANSMAN GİDERLERİ

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

15. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

16. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Bakınız Bölüm 2 “Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar”.

17. YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Bakınız Bölüm 2 “Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar”.

18. TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

19. FİNANSAL ARAÇLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Finansal Varlıklar</u>		
Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Yatırımlar	9.766.329	4.496.835
	<u>9.766.329</u>	<u>4.496.835</u>

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	
	<u>Maliyet değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
<u>Diğer</u>		
Katılma Belgesi	9.122.804	9.766.329
	<u>9.122.804</u>	<u>9.766.329</u>
	31 Aralık 2021	
	<u>Maliyet değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
<u>Diğer</u>		
Katılma Belgesi	3.752.726	4.496.835
	<u>3.752.726</u>	<u>4.496.835</u>

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

20. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Finansal Varlıklar	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

Finansal Varlıklar	2021 Alımlar	2021 Tutar TL
Ankara Devre Mülk Hakları	11.025.000	21.700.000
İstanbul Devre Mülk Hakları	132.282.000	273.567.400
Çanakkale Devre Mülk Hakları	2.050.000	4.355.000
Toplam	145.357.000	299.622.400

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.

31 Aralık 2022

Değerleme Yöntemi	Değerleme Şirketi	Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutar TL
Emsal	Başkent Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30 Aralık 2022	
Karşılaştırma	Çizgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31 Aralık 2022	1.199.933.636
Toplam			1.199.933.636

	Mülk Hakları	Toplam
1 Ocak 2022	299.622.400	299.622.400
Alımlar	156.285.000	156.285.000
Gerçeğe uygun değer artışı/azalışı	744.026.236	744.026.236
31 Aralık 2022	1.199.933.636	1.199.933.636

	Mülk Hakları	Toplam
22 Mart 2021	-	-
Alımlar	145.357.000	145.357.000
Gerçeğe uygun değer artışı/azalışı	154.265.400	154.265.400
31 Aralık 2021	299.622.400	299.622.400

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 öngörülemesizliğine odaklanmakta olup, Fon'un mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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 değişmelerin 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.

31Aralık 2022 tarihi itibarıyla faiz oranı riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: 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 2022	31 Aralık 2021
		Kar veya zarar	Kar veya zarar
	Endeksteki değişim	tablosu	tablosu
Katılma Payları	%10	976.633	449.684
		976.633	449.684

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.

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Fon’un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	<u>Alacaklar</u>				<u>Bankalardaki</u> <u>Mevduat(*)</u>	<u>Finansal</u> <u>Varlıklar(**)</u>	<u>Diğer</u>
	<u>Alacaklar</u>		<u>Diğer Alacaklar</u>				
<u>31 Aralık 2022</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	12.499	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	-	-	-	12.499	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 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 13.120 TL tutarında vadesiz hesap bulunmaktadır..

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

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2021	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat(*)	Finansal Varlıklar(**)	Diğer
	Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	-	94.616	4.496.835	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	94.616	4.496.835	-
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 94.616 TL tutarında vadesiz hesap bulunmaktadır..

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

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Kur riski

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kur riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022

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

31 Aralık 2021

	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar			
			3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Sözleşme uyarınca vadeler	(I+II+III+IV)					
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Diğer Borçlar	185.228	185.228	185.228	-	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar	118.543	118.543	118.543	-	-	-
Toplam yükümlülük	303.771	303.771	303.771	-	-	-

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(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 ve 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 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

31 Aralık 2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Gayrimenkul Yatırımları	-	299.622.400	-	299.622.400
Katılma Belgesi	4.496.835	-	-	4.496.835
	4.496.835	299.622.400	-	304.119.235

22. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

24 Ocak 2023 tarihinde KAP'ta açıklanan içtüzük değişikliği ile fonun unvanı Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değiştirilmiştir.

6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş ili, Pazarcık ve Elbistan ilçeleri merkezli yaşanan, pek çok ilimizi etkileyen ve tüm ülkemizi derinden sarsan depremlerin yarattığı olumsuzluklar nedeniyle bölgedeki 10 ilimizi içerecek şekilde olağanüstü hal durumu ilan edilmiştir. Söz konusu doğal afete ilişkin gelişmeler ve piyasalara yansımaları Fon yönetimi tarafından yakından izlenmektedir.

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

23. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bankadaki nakit	13.120	94.616
<i>Vadesiz mevduat</i>	<i>13.120</i>	<i>94.616</i>
	13.120	94.616

Fon'un 31 Aralık 2022 ve 2021 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 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	13.120	94.616
Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri	13.120	94.616

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 2022 döneminde Bağımsız Denetim Kuruluşundan (BDK) aldığı hizmetlere ilişkin ücretler toplamı 25.354 TL'dir.

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

Bulunmamaktadır.

**MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT
FİYAT RAPORU**

**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**

Mükafat Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2022 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 2022 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Mükafat Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2022 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 Aktif 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, 28 Nisan 2023

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHLİ FİYAT RAPORU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

48 - MGA-MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU-(30-12-2022)

	TUTARI(TL)	Grup (%)	Toplam (%)		TUTARI(TL)	Grup (%)	Toplam (%)
MİZANDAN PORTFÖY DEĞERİ	1.209.699.964,66			FON TOPLAM DEĞERİ	1.208.933.602,38		
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	1.209.699.964,66		100,06%	Toplam Pay Sayısı	500000000,0000		
1)Gayrimenkul Yatırımları Portföyü	1.199.933.635,98	99,19%	99,26%	Dolaşımdaki Pay Sayısı	154790000,0000		
a)Gayrimenkuller	0	0,00%	0,00%	Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	,0000		
b)Gayrimenkule Dayalı Haklar	0	0,00%	0,00%	Merkezdeki Pay Sayısı	345210000,0000		
c)GYF Katılma Payları	0	0,00%	0,00%	Fiyat	7,810153		
c)GYO Sermaye Piyasası Araçları	0	0,00%	0,00%	(VOB AçıkPozisyon)	0		0,00%
d)Diğer	0	0,00%	0,00%	Pay Sahibi Sayısı	2		
2)Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	9.766.328,68	0,81%	0,81%	Günlük Yönetim Ücreti	9.792,45		
B. HAZIR DEĞERLER	13.120,06		0,00%	Dünkü Fiyat	2,025949		285,51%
b) Bankalar	13.120,06	100,00%	0,00%				
i) TL Hesaplar	13.120,06	100,00%	0,00%				
ii) Yabancı Para TL Karşılığı	0	0,00%	0,00%				
iii) VOB Nakit Teminatları (Alacakları)	0	0,00%	0,00%				
c) Diğer Hazır Değerler	0	0,00%	0,00%				
C. ALACAKLAR	29.998,51		0,00%				
Takastan AlacaklarT1	0	0,00%	0,00%				
Takastan AlacaklarT2	0	0,00%	0,00%				
Diğer Alacaklar	29.998,51	100,00%	0,00%				
1)Devreden İndirilecek KDV %18	0	0,00%	0,00%				
2)Hesaplanan KDV %8	0	0,00%	0,00%				
3)Hesaplanan KDV %18	17.500,00	58,34%	0,00%				
4)Gayrimenkul Kira Alacakları	1.323,01	4,41%	0,00%				
5)Diğer	11.175,50	37,25%	0,00%				
D. DİĞER VARLIKLAR	0		0,00%				
Diğer Varlıklar	0	0,00%	0,00%				
E. BORÇLAR	809.480,85		-0,07%				
Takasa BorçlarT1	0	0,00%	0,00%				
Takasa BorçlarT2	0	0,00%	0,00%				
Yönetim Ücreti	128.530,61	15,88%	-0,01%				
Ödenecek Vergi	0	0,00%	0,00%				
İhtiyatlar	0	0,00%	0,00%				
Krediler	0	0,00%	0,00%				
Diğer Borçlar	680.950,24	84,12%	-0,06%				
1)Denetim Ücreti	8.040,84	0,99%	0,00%				
2)Ödenecek Takas Saklama Komisyonu	3.520,42	0,43%	0,00%				
3)Ödenecek SPK kayda alma ücreti	60.453,60	7,47%	-0,01%				
4)Noter Masrafı	0	0,00%	0,00%				
5)İlan Giderleri	0	0,00%	0,00%				
6)Ödenecek Faiz ve Ücretler	0	0,00%	0,00%				
7)Kredi Devir Geliri Karşılığı	0	0,00%	0,00%				
8)Alınan Depozitolar	0	0,00%	0,00%				
9)Diğer	608.935,38	75,23%	-0,05%				
F. M.D.Düşüş Karşılığı	0		0,00%				
FON TOPLAM DEĞERİ	1.208.933.602,38						

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHLİ FİYAT RAPORU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

48 - MGA-MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU 30-12-2022 Tarihli Günlük Raporudur

FON PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU

YATIRIMLAR	Alış Tarihi	ISIN Kodu	Alış Maliyeti	Değerleme Raporu Tarihi	Değerleme Raporunda Yer Alan Değer(TL)	Portföy Değeri (TL)	Grup (%)	Toplam (%)	F.T.D. (%)
A.1. GAYRİMENKULLER									
DEVREMÜLK İRTİFAKI									
	01.04.2021	Ank Can PSL6 B68	198.000,00	30.12.2022	2.130.000,00	2.130.000,00	0,18%	0,18%	0,18
	01.04.2021	Ank Yen PSL8 B630	2.100.000,00	30.12.2022	19.800.000,00	19.800.000,00	1,65%	1,64%	1,64
	01.04.2021	Ank Yen PSL8 B631	931.000,00	30.12.2022	6.080.000,00	6.080.000,00	0,51%	0,50%	0,5
	01.04.2021	Ank Yen PSL8 B632	493.000,00	30.12.2022	3.470.000,00	3.470.000,00	0,29%	0,29%	0,29
	01.04.2021	Ank Yen PSL8 B633	657.000,00	30.12.2022	4.470.000,00	4.470.000,00	0,37%	0,37%	0,37
	01.04.2021	Ank Yen PSL8 B634	794.000,00	30.12.2022	5.490.000,00	5.490.000,00	0,46%	0,45%	0,45
	01.04.2021	Ank Yen PSL8 B650	1.027.000,00	30.12.2022	7.810.000,00	7.810.000,00	0,65%	0,65%	0,65
	01.04.2021	Ank Yen PSL8 B651	1.041.000,00	30.12.2022	7.170.000,00	7.170.000,00	0,60%	0,59%	0,59
	01.04.2021	Ank Yen PSL8 B652	794.000,00	30.12.2022	5.720.000,00	5.720.000,00	0,48%	0,47%	0,47
	01.04.2021	Ank Yen PSL8 B653	790.000,00	30.12.2022	5.830.000,00	5.830.000,00	0,49%	0,48%	0,48
	01.04.2021	Ank Yen PSL8 B67	2.200.000,00	30.12.2022	18.820.000,00	18.820.000,00	1,57%	1,56%	1,56
	01.04.2021	Çi Ayr PSL57	2.050.000,00	30.12.2022	13.035.000,00	13.035.000,00	1,09%	1,08%	1,08
	01.04.2021	Ist Bağ PSL1 B613	1.027.000,00	30.12.2022	7.560.000,00	7.560.000,00	0,63%	0,62%	0,63
	16.04.2021	Ist Bak PSL3 B65	388.000,00	30.12.2022	2.850.000,00	2.850.000,00	0,24%	0,24%	0,24
	16.04.2021	Ist Bak PSL48 B61	2.200.000,00	30.12.2022	7.430.000,00	7.430.000,00	0,62%	0,61%	0,61
	16.04.2021	Ist Bak PSL48 B62	1.460.000,00	30.12.2022	7.335.000,00	7.335.000,00	0,61%	0,61%	0,61
	16.04.2021	Ist Bak PSL48 B63	2.419.000,00	30.12.2022	12.443.000,00	12.443.000,00	1,04%	1,03%	1,03
	16.04.2021	Ist Bak PSL48 B64	2.419.000,00	30.12.2022	12.443.000,00	12.443.000,00	1,04%	1,03%	1,03
	16.04.2021	Ist Bak PSL48 B65	2.675.000,00	30.12.2022	19.525.000,00	19.525.000,00	1,63%	1,61%	1,62
	09.04.2021	Ist Bak PSL48 B66	2.675.000,00	30.12.2022	19.525.000,00	19.525.000,00	1,63%	1,61%	1,62
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B61	145.000,00	30.12.2022	1.464.000,00	1.464.000,00	0,12%	0,12%	0,12
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B610	341.000,00	30.12.2022	1.426.080,00	1.426.080,00	0,12%	0,12%	0,12
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B611	368.000,00	30.12.2022	3.585.120,00	3.585.120,00	0,30%	0,30%	0,3
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B612	394.000,00	30.12.2022	1.849.920,00	1.849.920,00	0,15%	0,15%	0,15
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B613	145.000,00	30.12.2022	1.333.440,00	1.333.440,00	0,11%	0,11%	0,11
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B614	368.000,00	30.12.2022	4.238.880,00	4.238.880,00	0,35%	0,35%	0,35
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B615	446.000,00	30.12.2022	4.870.560,00	4.870.560,00	0,41%	0,40%	0,4
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B616	853.000,00	30.12.2022	9.852.000,00	9.852.000,00	0,82%	0,81%	0,81
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B617	407.000,00	30.12.2022	2.518.560,00	2.518.560,00	0,21%	0,21%	0,21
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B618	643.000,00	30.12.2022	4.083.360,00	4.083.360,00	0,34%	0,34%	0,34
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B619	735.000,00	30.12.2022	5.794.560,00	5.794.560,00	0,48%	0,48%	0,48
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B62	145.000,00	30.12.2022	1.558.560,00	1.558.560,00	0,13%	0,13%	0,13
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B620	774.000,00	30.12.2022	6.027.840,00	6.027.840,00	0,50%	0,50%	0,5
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B621	800.000,00	30.12.2022	6.572.160,00	6.572.160,00	0,55%	0,54%	0,54
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B622	800.000,00	30.12.2022	6.358.560,00	6.358.560,00	0,53%	0,53%	0,53
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B623	774.000,00	30.12.2022	6.086.400,00	6.086.400,00	0,51%	0,50%	0,5
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B624	892.000,00	30.12.2022	11.025.120,00	11.025.120,00	0,92%	0,91%	0,91
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B625	394.000,00	30.12.2022	1.849.920,00	1.849.920,00	0,15%	0,15%	0,15
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B626	748.000,00	30.12.2022	4.055.520,00	4.055.520,00	0,34%	0,34%	0,34
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B627	695.000,00	30.12.2022	3.629.760,00	3.629.760,00	0,30%	0,30%	0,3
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B628	276.000,00	30.12.2022	1.426.080,00	1.426.080,00	0,12%	0,12%	0,12
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B629	276.000,00	30.12.2022	1.370.400,00	1.370.400,00	0,11%	0,11%	0,11
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B63	236.000,00	30.12.2022	2.770.560,00	2.770.560,00	0,23%	0,23%	0,23
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B630	289.000,00	30.12.2022	1.370.400,00	1.370.400,00	0,11%	0,11%	0,11
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B631	289.000,00	30.12.2022	1.370.400,00	1.370.400,00	0,11%	0,11%	0,11
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B632	289.000,00	30.12.2022	1.370.400,00	1.370.400,00	0,11%	0,11%	0,11
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B633	341.000,00	30.12.2022	3.927.840,00	3.927.840,00	0,33%	0,32%	0,32
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B634	656.000,00	30.12.2022	2.759.520,00	2.759.520,00	0,23%	0,23%	0,23
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B635	1.115.000,00	30.12.2022	5.347.200,00	5.347.200,00	0,45%	0,44%	0,44
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B636	539.000,00	30.12.2022	2.616.960,00	2.616.960,00	0,22%	0,22%	0,22
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B637	394.000,00	30.12.2022	1.849.920,00	1.849.920,00	0,15%	0,15%	0,15
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B638	394.000,00	30.12.2022	1.849.920,00	1.849.920,00	0,15%	0,15%	0,15
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B639	394.000,00	30.12.2022	1.925.760,00	1.925.760,00	0,16%	0,16%	0,16
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B64	250.000,00	30.12.2022	2.880.480,00	2.880.480,00	0,24%	0,24%	0,24
	01.04.2021	Ist Bas İK2 B640	394.000,00	30.12.2022	4.569.600,00	4.569.600,00	0,38%	0,38%	0,38

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHLİ FİYAT RAPORU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB41		535.000,00		30.12.2022		2.650.080,00		2.650.080,00	0,22%	0,22%	0,22	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB42		1.125.000,00		30.12.2022		7.111.200,00		7.111.200,00	0,59%	0,59%	0,59	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB43		405.000,00		30.12.2022		2.518.560,00		2.518.560,00	0,21%	0,21%	0,21	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB44		1.060.000,00		30.12.2022		7.963.200,00		7.963.200,00	0,66%	0,66%	0,66	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB45		405.000,00		30.12.2022		2.518.560,00		2.518.560,00	0,21%	0,21%	0,21	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB46		405.000,00		30.12.2022		2.518.560,00		2.518.560,00	0,21%	0,21%	0,21	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB47		405.000,00		30.12.2022		2.518.560,00		2.518.560,00	0,21%	0,21%	0,21	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB48		405.000,00		30.12.2022		2.518.560,00		2.518.560,00	0,21%	0,21%	0,21	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB49		405.000,00		30.12.2022		2.518.560,00		2.518.560,00	0,21%	0,21%	0,21	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB5		420.000,00		30.12.2022		5.068.800,00		5.068.800,00	0,42%	0,42%	0,42	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB50		405.000,00		30.12.2022		2.629.920,00		2.629.920,00	0,22%	0,22%	0,22	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB51		405.000,00		30.12.2022		4.481.760,00		4.481.760,00	0,37%	0,37%	0,37	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB52		1.480.000,00		30.12.2022		11.652.000,00		11.652.000,00	0,97%	0,96%	0,96	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB53		170.000,00		30.12.2022		1.133.280,00		1.133.280,00	0,09%	0,09%	0,09	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB54		170.000,00		30.12.2022		1.150.080,00		1.150.080,00	0,10%	0,10%	0,1	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB55		302.000,00		30.12.2022		2.149.920,00		2.149.920,00	0,18%	0,18%	0,18	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB56		197.000,00		30.12.2022		1.426.080,00		1.426.080,00	0,12%	0,12%	0,12	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB57		328.000,00		30.12.2022		3.483.360,00		3.483.360,00	0,29%	0,29%	0,29	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB58		328.000,00		30.12.2022		2.518.560,00		2.518.560,00	0,21%	0,21%	0,21	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB59		328.000,00		30.12.2022		2.518.560,00		2.518.560,00	0,21%	0,21%	0,21	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB6		184.000,00		30.12.2022		1.566.720,00		1.566.720,00	0,13%	0,13%	0,13	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB60		328.000,00		30.12.2022		2.518.560,00		2.518.560,00	0,21%	0,21%	0,21	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB61		328.000,00		30.12.2022		2.518.560,00		2.518.560,00	0,21%	0,21%	0,21	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB62		328.000,00		30.12.2022		2.518.560,00		2.518.560,00	0,21%	0,21%	0,21	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB63		328.000,00		30.12.2022		2.518.560,00		2.518.560,00	0,21%	0,21%	0,21	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB64		328.000,00		30.12.2022		2.518.560,00		2.518.560,00	0,21%	0,21%	0,21	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB65		1.085.000,00		30.12.2022		9.207.840,00		9.207.840,00	0,77%	0,76%	0,76	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB66		630.000,00		30.12.2022		5.459.520,00		5.459.520,00	0,45%	0,45%	0,45	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB67		105.000,00		30.12.2022		766.560,00		766.560,00	0,06%	0,06%	0,06	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB68		131.000,00		30.12.2022		933.120,00		933.120,00	0,08%	0,08%	0,08	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB69		131.000,00		30.12.2022		933.120,00		933.120,00	0,08%	0,08%	0,08	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB7		315.000,00		30.12.2022		3.713.760,00		3.713.760,00	0,31%	0,31%	0,31	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB70		131.000,00		30.12.2022		933.120,00		933.120,00	0,08%	0,08%	0,08	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB71		131.000,00		30.12.2022		933.120,00		933.120,00	0,08%	0,08%	0,08	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB72		105.000,00		30.12.2022		766.560,00		766.560,00	0,06%	0,06%	0,06	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB73		328.000,00		30.12.2022		2.518.560,00		2.518.560,00	0,21%	0,21%	0,21	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB74		116.000,00		30.12.2022		1.129.440,00		1.129.440,00	0,09%	0,09%	0,09	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB75		116.000,00		30.12.2022		1.129.440,00		1.129.440,00	0,09%	0,09%	0,09	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB76		116.000,00		30.12.2022		1.129.440,00		1.129.440,00	0,09%	0,09%	0,09	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB77		210.000,00		30.12.2022		2.159.520,00		2.159.520,00	0,18%	0,18%	0,18	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB78		235.000,00		30.12.2022		2.383.200,00		2.383.200,00	0,20%	0,20%	0,2	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB79		184.000,00		30.12.2022		1.566.720,00		1.566.720,00	0,13%	0,13%	0,13	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB8		892.000,00		30.12.2022		7.058.400,00		7.058.400,00	0,59%	0,58%	0,58	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB80		184.000,00		30.12.2022		2.158.560,00		2.158.560,00	0,18%	0,18%	0,18	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB81		184.000,00		30.12.2022		1.700.160,00		1.700.160,00	0,14%	0,14%	0,14	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB82		365.000,00		30.12.2022		3.907.680,00		3.907.680,00	0,33%	0,32%	0,32	
		01.04.2021	Ist Bas İK2 BB9		800.000,00		30.12.2022		9.430.560,00		9.430.560,00	0,79%	0,78%	0,78	
		16.04.2021	Ist Bas PSL1 BB14		1.027.000,00		30.12.2022		10.675.000,00		10.675.000,00	0,89%	0,88%	0,88	
		16.04.2021	Ist Bas PSL3 BB156		120.000,00		30.12.2022		1.014.000,00		1.014.000,00	0,08%	0,08%	0,08	
		16.04.2021	Ist Bas PSL3 BB157		120.000,00		30.12.2022		1.014.000,00		1.014.000,00	0,08%	0,08%	0,08	
		16.04.2021	Ist Bas PSL3 BB158		120.000,00		30.12.2022		1.014.000,00		1.014.000,00	0,08%	0,08%	0,08	
		16.04.2021	Ist Bas PSL3 BB159		120.000,00		30.12.2022		1.014.000,00		1.014.000,00	0,08%	0,08%	0,08	
		16.04.2021	Ist Bas PSL4 BB36		128.000,00		30.12.2022		1.275.000,00		1.275.000,00	0,11%	0,11%	0,11	
		01.04.2021	Ist Bas PSL8		17.115.000,00		30.12.2022		118.068.296,00		118.068.296,00	9,84%	9,76%	9,77	
		16.04.2021	Ist Buy PSL38 BB-		7.750.000,00		30.12.2022		55.870.000,00		55.870.000,00	4,66%	4,62%	4,62	
		24.05.2021	Ist Buy PSL45 BB-		1.825.000,00		30.12.2022		11.733.500,00		11.733.500,00	0,98%	0,97%	0,97	
		16.04.2021	Ist Cat PSL129 BB-		15.970.000,00		30.12.2022		111.810.000,00		111.810.000,00	9,32%	9,24%	9,25	
		16.04.2021	Ist Cat PSL30 BB-		6.840.000,00		30.12.2022		48.485.000,00		48.485.000,00	4,04%	4,01%	4,01	
		24.05.2021	Ist Es PSL14 BB94		440.000,00		30.12.2022		1.530.000,00		1.530.000,00	0,13%	0,13%	0,13	
		24.05.2021	Ist Es PSL6 BB30		456.000,00		30.12.2022		4.460.000,00		4.460.000,00	0,37%	0,37%	0,37	

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHLİ FİYAT RAPORU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		03.02.2022	İst Sar 3BB		3.178.000,00		30.12.2022		8.520.000,00		8.520.000,00	0,71%	0,70%	0,7		
		09.04.2021	İst Sii PSL10 BB-		1.073.000,00		30.12.2022		8.095.000,00		8.095.000,00	0,67%	0,67%	0,67		
		16.04.2021	İst Sii PSL108 BB-		10.495.000,00		30.12.2022		108.596.000,00		108.596.000,00	9,05%	8,98%	8,98		
		16.04.2021	İst Sii PSL180 BB-		2.735.000,00		30.12.2022		35.135.999,98		35.135.999,98	2,93%	2,90%	2,91		
		16.04.2021	İst Sii PSL1921 BB-		1.300.000,00		30.12.2022		14.371.000,00		14.371.000,00	1,20%	1,19%	1,19		
		16.04.2021	İst Sii PSL4614 BB-		383.000,00		30.12.2022		3.113.000,00		3.113.000,00	0,26%	0,26%	0,26		
		16.04.2021	İst Sii PSL4615 BB-		286.000,00		30.12.2022		2.731.000,00		2.731.000,00	0,23%	0,23%	0,23		
		16.04.2021	İst Sii PSL4616 BB-		283.000,00		30.12.2022		2.663.000,00		2.663.000,00	0,22%	0,22%	0,22		
		16.04.2021	İst Sii PSL4617 BB-		276.000,00		30.12.2022		2.640.000,00		2.640.000,00	0,22%	0,22%	0,22		
		16.04.2021	İst Sii PSL4618 BB-		278.000,00		30.12.2022		2.634.000,00		2.634.000,00	0,22%	0,22%	0,22		
		16.04.2021	İst Sii PSL4619 BB-		270.000,00		30.12.2022		2.650.000,00		2.650.000,00	0,22%	0,22%	0,22		
		16.04.2021	İst Sii PSL4620 BB-		279.000,00		30.12.2022		2.700.000,00		2.700.000,00	0,23%	0,22%	0,22		
		16.04.2021	İst Sii PSL4621 BB-		285.000,00		30.12.2022		2.715.000,00		2.715.000,00	0,23%	0,22%	0,22		
		16.04.2021	İst Sii PSL4622 BB-		289.000,00		30.12.2022		2.756.000,00		2.756.000,00	0,23%	0,23%	0,23		
		16.04.2021	İst Sii PSL4623 BB-		269.000,00		30.12.2022		2.702.000,00		2.702.000,00	0,23%	0,22%	0,22		
		16.04.2021	İst Sii PSL4624 BB-		270.000,00		30.12.2022		2.813.250,00		2.813.250,00	0,23%	0,23%	0,23		
		16.04.2021	İst Sii PSL4625 BB-		270.000,00		30.12.2022		2.577.000,00		2.577.000,00	0,21%	0,21%	0,21		
		16.04.2021	İst Sii PSL4626 BB-		273.000,00		30.12.2022		2.599.000,00		2.599.000,00	0,22%	0,21%	0,21		
		16.04.2021	İst Sii PSL4627 BB-		276.000,00		30.12.2022		2.771.000,00		2.771.000,00	0,23%	0,23%	0,23		
		16.04.2021	İst Sii PSL4628 BB-		276.000,00		30.12.2022		2.767.000,00		2.767.000,00	0,23%	0,23%	0,23		
		16.04.2021	İst Sii PSL4629 BB-		276.000,00		30.12.2022		2.774.000,00		2.774.000,00	0,23%	0,23%	0,23		
		16.04.2021	İst Sii PSL4630 BB-		278.000,00		30.12.2022		2.785.000,00		2.785.000,00	0,23%	0,23%	0,23		
		16.04.2021	İst Sii PSL4631 BB-		276.000,00		30.12.2022		2.774.000,00		2.774.000,00	0,23%	0,23%	0,23		
		16.04.2021	İst Sii PSL4632 BB-		277.000,00		30.12.2022		2.773.000,00		2.773.000,00	0,23%	0,23%	0,23		
		16.04.2021	İst Sii PSL4633 BB-		281.000,00		30.12.2022		2.816.000,00		2.816.000,00	0,23%	0,23%	0,23		
		16.04.2021	İst Sii PSL4634 BB-		310.000,00		30.12.2022		3.849.000,00		3.849.000,00	0,32%	0,32%	0,32		
		16.04.2021	İst Sii PSL4635 BB-		298.000,00		30.12.2022		3.001.000,00		3.001.000,00	0,25%	0,25%	0,25		
		16.04.2021	İst Sii PSL4636 BB-		298.000,00		30.12.2022		2.995.000,00		2.995.000,00	0,25%	0,25%	0,25		
		16.04.2021	İst Sii PSL4637 BB-		299.000,00		30.12.2022		2.990.000,00		2.990.000,00	0,25%	0,25%	0,25		
		16.04.2021	İst Sii PSL4638 BB-		298.000,00		30.12.2022		2.994.000,00		2.994.000,00	0,25%	0,25%	0,25		
		16.04.2021	İst Sii PSL4639 BB-		295.000,00		30.12.2022		2.961.000,00		2.961.000,00	0,25%	0,24%	0,24		
		16.04.2021	İst Sii PSL4640 BB-		297.000,00		30.12.2022		2.980.000,00		2.980.000,00	0,25%	0,25%	0,25		
		16.04.2021	İst Sii PSL4641 BB-		315.000,00		30.12.2022		3.160.000,00		3.160.000,00	0,26%	0,26%	0,26		
		16.04.2021	İst Sii PSL4642 BB-		290.000,00		30.12.2022		2.761.000,00		2.761.000,00	0,23%	0,23%	0,23		
		16.04.2021	İst Sii PSL4646 BB-		271.000,00		30.12.2022		2.813.250,00		2.813.250,00	0,23%	0,23%	0,23		
		16.04.2021	İst Sii PSL4647 BB-		270.000,00		30.12.2022		2.581.000,00		2.581.000,00	0,22%	0,21%	0,21		
		16.04.2021	İst Sii PSL4648 BB-		269.000,00		30.12.2022		2.581.000,00		2.581.000,00	0,22%	0,21%	0,21		
		16.04.2021	İst Sii PSL4649 BB-		271.000,00		30.12.2022		2.568.000,00		2.568.000,00	0,21%	0,21%	0,21		
		16.04.2021	İst Sii PSL4650 BB-		272.000,00		30.12.2022		2.586.000,00		2.586.000,00	0,22%	0,21%	0,21		
		16.04.2021	İst Sii PSL4651 BB-		271.000,00		30.12.2022		2.579.000,00		2.579.000,00	0,21%	0,21%	0,21		
		16.04.2021	İst Sii PSL4652 BB-		272.000,00		30.12.2022		2.813.250,00		2.813.250,00	0,23%	0,23%	0,23		
		16.04.2021	İst Sii PSL4653 BB-		273.000,00		30.12.2022		2.599.000,00		2.599.000,00	0,22%	0,21%	0,21		
		16.04.2021	İst Sii PSL4654 BB-		271.000,00		30.12.2022		2.590.000,00		2.590.000,00	0,22%	0,21%	0,21		
		16.04.2021	İst Sii PSL4655 BB-		271.000,00		30.12.2022		2.577.000,00		2.577.000,00	0,21%	0,21%	0,21		
		16.04.2021	İst Sii PSL4656 BB-		277.000,00		30.12.2022		2.639.000,00		2.639.000,00	0,22%	0,22%	0,22		
		16.04.2021	İst Sii PSL4657 BB-		265.000,00		30.12.2022		2.534.000,00		2.534.000,00	0,21%	0,21%	0,21		
		16.04.2021	İst Sii PSL4658 BB-		266.000,00		30.12.2022		2.813.250,00		2.813.250,00	0,23%	0,23%	0,23		
		16.04.2021	İst Sii PSL4659 BB-		265.000,00		30.12.2022		2.530.000,00		2.530.000,00	0,21%	0,21%	0,21		
		16.04.2021	İst Sii PSL4660 BB-		265.000,00		30.12.2022		2.529.000,00		2.529.000,00	0,21%	0,21%	0,21		
		16.04.2021	İst Sii PSL4661 BB-		266.000,00		30.12.2022		2.528.000,00		2.528.000,00	0,21%	0,21%	0,21		
		16.04.2021	İst Sii PSL4662 BB-		265.000,00		30.12.2022		2.524.000,00		2.524.000,00	0,21%	0,21%	0,21		
		16.04.2021	İst Sii PSL4663 BB-		265.000,00		30.12.2022		2.538.000,00		2.538.000,00	0,21%	0,21%	0,21		
		16.04.2021	İst Sii PSL4664 BB-		318.000,00		30.12.2022		3.194.000,00		3.194.000,00	0,27%	0,26%	0,26		
		16.04.2021	İst Sii PSL4885 BB-		149.000,00		30.12.2022		1.422.000,00		1.422.000,00	0,12%	0,12%	0,12		
		16.04.2021	İst Sii PSL4887 BB-		269.000,00		30.12.2022		2.524.000,00		2.524.000,00	0,21%	0,21%	0,21		
		09.04.2021	İst Sii PSL7 BB-		1.415.000,00		30.12.2022		12.055.000,00		12.055.000,00	1,00%	1,00%	1		
		09.04.2021	İst Sii PSL11 BB1603		71.000,00		30.12.2022		660.000,00		660.000,00	0,06%	0,05%	0,05		
		09.04.2021	İst Sii PSL11 BB373		75.000,00		30.12.2022		660.000,00		660.000,00	0,06%	0,05%	0,05		
		01.04.2021	İstanbul Atasehir PSL11 BB172		1.400.000,00		30.12.2022		13.282.000,00		13.282.000,00	1,11%	1,10%	1,1		
		01.04.2021	İstanbul Atasehir PSL11 BB335		1.015.000,00		30.12.2022		8.710.000,00		8.710.000,00	0,73%	0,72%	0,72		
		01.04.2021	İstanbul Atasehir PSL11 BB344		395.000,00		30.12.2022		2.855.000,00		2.855.000,00	0,24%	0,24%	0,24		
		01.04.2021	İstanbul Atasehir PSL11 BB347		595.000,00		30.12.2022		6.167.000,00		6.167.000,00	0,51%	0,51%	0,51		
		01.04.2021	İstanbul Atasehir PSL11 BB359		795.000,00		30.12.2022		7.433.000,00		7.433.000,00	0,62%	0,61%	0,61		
		01.04.2021	İstanbul Atasehir PSL11 BB384		692.000,00		30.12.2022		6.578.000,00		6.578.000,00	0,55%	0,54%	0,54		
		26.07.2022	METROPOL A-501 49.07M2		1.750.000,00		30.12.2022		2.698.000,00		2.698.000,00	0,22%	0,22%	0,22		
			ARA GRUP TOPLAMI								1.199.933.635,98		99,19%	99,26		
			İNTİFA HAKKI													
			ÜST HAKKI													
			GRUP TOPLAMI								1.199.933.635,98		99,19%	99,26		
			A.2. GAYRİMENKULLERE DAYALI HAKLAR													
			GAYRİMENKULLER													

MÜKAFAT PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHLİ FİYAT RAPORU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİĞER YATIRIMLAR	İhraççı	Vade	ISIN Kodu	Nominal Faiz Oranı	Faiz Ödeme Sayısı	Nominal Değer	Birim Alış Fiyatı	Birim Alış Tarihi	İç İskonto Oranı	Borsa Sözleşme No	Repo Teminat Tutar	Günlük Birim Değer	Günlük Kur	Toplam Değer	Grup (%)	Toplam (%)	F.T.D. (%)	Depo	VKG
B.HİSSE SENEDİ																			
C.BORÇLANMA SENETLERİ																			
D.KATILMA BELGESİ																			
	MUKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KATILIM ŞEMSİYE FONUNA BAĞLI KISA VADELİ KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU		MPF			4.304.107,00	2,11958	30.12.2022				2,269072	1	9.766.328,68	100,00%	0,81%	0,81	SRB	0
GRUP TOPLAMI						4.304.107,00								9.766.328,68		0,81%	0,81		
E.OPSİYON İŞLEMLER																			
F.YABANCI HİSSE																			
G.TERS REPO																			
H.KATILIM HESABI																			
I.VADELİ MEVDUAT																			
J.KİYMETLİ MADEN																			
K.YABANCI TAHVİL																			
L.BORSA PARA PİYASASI																			
M.VARANT İŞLEMLERİ																			
N.TEMİNAT İŞLEMLERİ																			
O.SWAP																			
P.EUROBOND REPO																			
FON PORTFÖY DEĞERİ						4.304.107,00					0			1.209.699.964,66			100,06		0
DÖVİZ BAKİYELERİ																			
			TRY			13.120,06	1	30.12.2022				1	1	13.120,06	100,00%	0,00%	0	SRB	0
GRUP TOPLAMI						13.120,06								13.120,06		0,00%	0		