

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FORM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FORM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01 OCAK – 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARI HAKKINDA
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Hedef Portföy Yönetimi A.Ş Form Gayrimenkul Yatırım Fonu
Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Giriş

Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. Form Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (“Fon”) 30 Haziran 2023 tarihli finansal durum tablosu ile 01 Ocak – 30 Haziran 2023 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 tablolarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz.

Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin 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 Standardı 34, “Ara Dönem Finansal Raporlama”yı içeren “SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı”na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektedir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı bağımsız denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı 2410 “Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tabloların Bağımsız Denetimini Yürüten Bağımsız Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi” ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetim kapsamında kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.



"HSY DANIşMANLIK VE BAĞIMSIZ DENETİM A.ř.
Member Crowe Global

Cumhuriyet Mah. Yeniol Sok. Bomonti Business Center
No:8 K:4 D:22 Bomonti - řiřli – İstanbul
T : +90 212 217 02 30
F : +90 212 217 02 29
www.crowe.com

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Hedef Portföy Yönetimi A.ř. Form Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi zkan Cengiz'dir.

HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim Anonim şirketi
Member, Crowe Global

zkan Cengiz
Sorumlu Ortak Başdenetçi, SMMM

İstanbul, 28 Temmuz 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 DİPNOTLAR	5-23

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FORM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	Not	30.06.2023 TL	31.12.2022 TL
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri		1.547.554	463.288
Teminata Verilen Nakit ve Nakit Benzerleri		--	--
Ters Repo Alacakları		--	--
Takas Alacakları		--	--
Diğer Alacaklar	5	3.968	5.403
Borsa Para Piyasası Alacakları		--	--
Finansal Varlıklar		--	--
Teminata Verilen Finansal Varlıklar		--	--
Diğer Varlıklar (Gayrimenkul Yatırımları)	9	38.000.000	38.000.000
Toplam Varlıklar (A)		39.551.522	38.468.691
KAYNAKLAR			
Repo Borçları		--	--
Takas Borçları		--	--
Krediler		--	--
Finansal Yükümlülükler		--	--
Diğer Borçlar	5	77.962	60.354
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		77.962	60.354
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		39.473.560	38.408.337

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FORM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**01 OCAK – 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Not	1.01.2023 30.06.2023 TL	1.01.2022 31.12.2022 TL
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	12	2.915	--
Katılım payı gelirleri	12	--	29.064
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	12	18.529	618.319
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	12	279.950	7.676
Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri		--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	1.071.034	--
Esas Faaliyet Gelirleri		1.372.428	655.059
Yönetim Ücretleri	8	(152.732)	(56.351)
Performans Ücretleri		--	--
Saklama Ücretleri	8	(49.264)	(6.710)
MKK Ücretleri	8	--	--
Denetim Ücretleri	8	(30.936)	(3.750)
Danışmanlık Ücretleri	8	--	(12.867)
Tescil Ücretleri	8	(15.091)	(1.425)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	8	--	(46)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	13	(59.182)	(14.539)
Esas Faaliyet Giderleri		(307.205)	(95.688)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		1.065.223	559.371
Finansman Giderleri		--	--
Net Dönem Karı/Zararı (A)		1.065.223	559.371
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		--	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		--	--
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		--	--
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		1.065.223	559.371

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FORM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**01 OCAK – 30 HAZİRAN 20223 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Dipnot	01 Ocak- 30 Haziran 2023	01 Ocak- 30 Haziran 2022
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)		38.408.337	13.841.619
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)	10	1.065.223	559.371
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10	-	--
Katılma Payı İade Tutarı (-)	10	-	--
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)		39.473.560	14.400.990

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş FORM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

01 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot	01 Ocak- 30 Haziran 2023	01 Ocak- 30 Haziran 2022
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Dönem Karı/(Zararı)		1.065.223	559.371
Dönem Karı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Değer Düşüklüğü İptal İle İlgili Düzeltmeler		--	--
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		--	--
Faiz Gelirleri Ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	12	(2.994)	--
Kar Payı Gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	12	--	(29.064)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazanları İle İlgili Düzeltmeler	12	(279.950)	(7.676)
Kar/Zarar Mutabakatları İle İlgili Diğer Düzeltmeler		(18.529)	(618.319)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Alacaklardaki Artış (-)/Azalışlar (+) İlgili Düzeltmeler	5	1.435	--
Borçlardaki Artış (+)/Azalışlar (-) İlgili Düzeltmeler	5	17.608	(9.270)
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	19	--	(557.750)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla ilgili Düzeltmeler		301.394	625.995
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		--	--
Alınan Temettü	12	--	--
Alınan Kar Payları	12	--	29.064
Faiz Ödemeleri		--	--
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		--	--
Toplam		1.084.187	(7.649)
B. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10	--	--
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	10	--	--
Kredi Ödemeleri		--	--
Faiz Ödemeleri		--	--
Alınan Krediler		--	--
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		--	--
Toplam		--	--
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		1.084.187	(7.649)
C. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		1.084.187	(7.649)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		463.288	7.654
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		1.547.475	5

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş FORM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

01 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre, uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Form Gayrimenkul Yatırım Fonu, Sermaye Piyasası Kurulu ('SPK') 'nun 18.02.2021 tarihli ihraç belgesi onayı ile kurulmuştur. İhraca ilişkin yetkili organ kararı/karar tarihi Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 19.01.2021 tarih ve 2021/02 sayılı kararıdır. Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş Form Gayrimenkul Yatırım Fonu Kuruculuğu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13/10/2022 tarih ve E-12233903-315.05-27129 sayılı iznine istinaden, 01/11/2022 tarihi itibarıyla Hedef Portföy Yönetimi'ne devredilmiş olup, Fon Ünvanı "Hedef Portföy Yönetimi A.Ş Form Gayrimenkul Yatırım Fonu" olarak değiştirilmiştir.

Fon Kurucusu, Yöneticisi ve Saklayıcı Kuruluş ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kurucu ve Yönetici: Hedef Portföy Yönetimi A.Ş.

Merkez Adresi : Saray Mh. Dr. Adnan Büyükdenez Cd. No:4/2 Cessas Plaza, Kat:7, Daire:15 34768 Ümraniye-İstanbul

Saklayıcı Kuruluş;

Unvanı : Denizbank A.Ş.

Merkez Adresi : Büyükdere Caddesi Torun Tower No: 141 Esentepe, İstanbul

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

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

Uygunluk Beyanı

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Ölçüm Esasları

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

Gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değer tespitine ilişkin açıklamalar

Gayrimenkul yatırımları mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından alış tarihinde yapılan değerlendirmelerde belirtilen gerçeğe uygun değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmış olup değerlendirme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Geçerli ve Raporlama Para Birimi

Fon'un finansal tabloları geçerli olan para birimi (geçerli 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.

Muhasebe politikalarında değişiklikler ve hatalar

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

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş FORM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Söz konusu değişikliklerin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi bulunmamaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik
- TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Söz konusu değişikliklerin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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.

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Cari dönemde finansal tabloları etkileyen muhasebe politikası değişikliği yoktur. Tespit edilen önemli muhasebe hatası bulunmamaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Fon, menkul kıymetlerini "GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar" menkul kıymetler olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleşirmektedir. Finansal varlıkların sınıflandırılması Fon yönetimi tarafından satın alma amaçları dikkate alınarak, elde edildikleri tarihlerde kararlaştırılmaktadır.

Tüm finansal varlıklar, ilk olarak bedelin gerçeğe uygun değeri olan ve yatırımla ilgili satın alma masrafları da dahil olmak üzere maliyet bedelleri üzerinden gösterilmektedir.

Kayıtlara ilk alındıktan sonra GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıkların makul değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan kar veya zarar ve finansal varlıklardan elde edilen faiz ve kupon gelirleri gelir tablosunda "Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/(Zarar)" hesabına dahil edilmektedir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıkları elde tutarken kazanılan faizler finansal varlıklara ilişkin gerçekleşen ve gerçekleşmeyen kar/zarar olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Temettü ve faiz gelirleri ise ayrı olarak temettü gelirleri şeklinde finansal tablolarda gösterilmektedir.

Tüm yatırım amaçlı menkul kıymetler işlem tarihlerinde finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

"Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak sınıflandırılan finansal varlıklar, alım-satım amaçlı finansal varlıklar olup piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar ilk olarak kayda alınmalarında gerçeğe uygun değerleri kullanılmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmektedir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıkların alım-satımında elde edilen kar veya zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar" hesabına dahil edilir. Alım-satım amaçlı menkul değerlerin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen gerçekleşmemiş değer artış ve azalışları sonucu ortaya çıkan tutarlar kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar" hesabına dahil edilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Satım ve geri alım anlaşmaları:

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler ("repo") finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük repo borçları hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler ("ters repo"), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın etkin faiz yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle "Ters Repo Alacakları" olarak kaydedilir.

Nakit ve nakit benzerleri

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

Krediler ve alacaklar:

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen diğer alacaklar bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her raporlama 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. İfta 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal yükümlülükler

Fon'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Fon'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir. Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir. Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Kur değişiminin etkileri

Fon'un finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Fon'un finansal durumu ve faaliyet sonucu, Fon'un geçerli para birimi olan ve finansal tablo için sunum para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir. Fon'un finansal tablolarının hazırlanması sırasında yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınarak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kâra ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Fon'un, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas faaliyetler ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Fon'un portföyündeki değer artış ve azalışlarından kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Fon'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçların netleştirilmesi

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

Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

Tekrar geri alımlarını öngören anlaşmalar çerçevesinde satılmış olan menkul kıymetler ("Repo"), finansal durum tablosunda "Teminata verilen finansal varlıklar" altında fon portföyünde tutuluş amaçlarına göre "Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan" portföylerde sınıflandırılmakta ve ait olduğu portföyün esaslarına göre değerlemeye tabi tutulmaktadır. Repo sözleşmesi karşılığı elde edilen fonlar pasifte "Repo borçları" hesabında muhasebeleştirilmekte ve ilgili repo anlaşmaları ile belirlenen 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 yöntemine göre faiz gelir reeskontu hesaplanmakta ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "faiz gelirleri" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Takas alacakları /borçları

Takas borçları raporlama tarihi itibarıyla normal yoldan alım işlemlerinde satın alma sözleşmesi yapılmış ancak teslim alınmamış menkul kıymet alımlarına ilişkin olan borçlardır. Takas alacakları normal yoldan satış işlemlerinde satış sözleşmesi yapılmış ancak teslim edilmemiş menkul kıymet satışlarına ilişkin olan alacaklardır. Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Verilen Teminatlar

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

Menkul kıymet satış kar/zararı

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

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

Faiz gelir ve gideri

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

Temettü geliri

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

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Vergi

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67. maddesinde 7 Temmuz 2006 tarihinde 5527 sayılı yasa ile yapılan değişiklik ve bu değişiklik çerçevesinde yayınlanan 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan karar ile Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları ile konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) ile menkul kıymetler yatırım ortallıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 1 Nisan 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

Katılma payları

Katılma payları pay sahiplerinin opsiyonuna bağlı olarak paraya çevrilebilir olup, finansal yükümlülük olarak değerlendirilmektedir. Katılma payları Fon'un net varlık değeri üzerinden günlük olarak belirlenen fiyatlardan pay sahipleri tarafından alınıp satılabilir. Katılma payının fiyatı fon net varlık/ toplam değerinin, değerlendirme gününde tedavülde olan pay sayısına bölünerek belirlenmektedir.

İlişkili taraflar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerlendirme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayana ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır.

Fon'un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından yılda bir kez hesaplanan değer ile değerlendirme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

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

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme 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 görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.

iii) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.

iv) Vadeli mevduat, bileşik kar payı oranı kullanılarak tahakkuk eden kar payının anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.

v) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.

vi) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.

v) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.

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

vii) (vii) ve (viii) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.

(c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.

- Fon'un diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, Fon'un yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.

- Bir payın alış ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş FORM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal tablolar ve dipnotlar önceki dönem ile karşılaştırmalı hazırlanmıştır. Finansal durum ve performans trendlerine imkan vermek üzere, Fon'un finansal tabloları ve dipnotları gelecek dönemlerde önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanacaktır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon'un ana faaliyet konusu portföy işletmek ve hizmet sunduğu bölge Türkiye olduğundan 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolarda bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Fon'un kurucusu ve yöneticisi Türkiye'de kurulmuş olan Hedef Portföy Yönetimi A.Ş 'dir. Fon ile ilgili diğer ilişkili taraflar arasındaki bakiye ve işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

İlişkili tarafa borçlar	30.06.2023	31 Aralık 2022
Hedef Portföy Yönetimi	27.193	11.331
Toplam	27.193	11.331

İlişkili taraf ile yapılan işlemler	01 Ocak- 30 Haziran 2023	01 Ocak- 30 Haziran 2022
Hedef Portföy Yönetimi	152.732	114.070
Toplam	152.732	114.070

5. ALACAK VE BORÇLAR

Alacaklar	30.06.2023	31 Aralık 2022
Verilen avanslar	--	--
Diğer alacaklar	3.968	5.403
Toplam	3.968	5.403

Borçlar	30.06.2023	31 Aralık 2022
İlişkili Taraflara Borçlar (Dipnot 4)	27.193	11.331
Denetim ücreti	--	--
Katma Değer Vergisi	--	--
Saklama ücretleri	--	--
Diğer borçlar	50.769	49.023
Toplam	77.962	60.354

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş FORM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**01 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

6. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Yoktur.

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, saklama riskleri sigorta kapsamındadır.

8. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01 Ocak- 30 Haziran 2023	01 Ocak- 30 Haziran 2022
Yönetim Ücretleri	152.732	56.351
Saklama Ücretleri	49.264	6.710
Bağımsız Denetim Ücreti	30.936	3.750
Komisyon Ve Diğer İşlem Ücretleri	--	46
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	74.273	28.831
Toplam	307.205	95.688

9. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer varlıkların detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Gayrimenkul Yatırımları	38.000.000	38.000.000
Toplam	38.000.000	38.000.000

Gayrimenkul 31 Aralık 2022 itibarıyla 2 adet taşınmazdan oluşan gayrimenkul yatırımlarının portföy değeridir.

	Maliyet Değeri	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul Yatırımları	4.000.000	38.000.000	38.000.000

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş FORM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**01 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

9. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

Değerleme Yöntemi	Değerleme Şirketi	Değerleme Rapor Tarihi	Değerlenmiş tutar
Emsal Karşılaştırma	Avrupa Gayrimenkul Değ. Ve Dan. A.Ş.	29.12.2022	19.500.000
Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Oluşumu	Avrupa Gayrimenkul Değ. Ve Dan. A.Ş.	29.12.2022	56.500.000

10. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİNDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ

Birim Pay Değeri	30.06.2023	31 Aralık 2022
Fon Toplam Değeri	39.473.560	38.408.337
Dolaşımdaki Pay Sayısı	4.840	4.840
Birim Pay Değeri	8.155,694219	7.935,60682

Katılma Belgeleri Hareketleri	30.06.2023		31.12.2022	
	Adet	Tutar (TL)	Adet	Tutar (TL)
Açılış	4.840	1.642.077	5.140	2.501.214
Satışlar	--	-	--	--
Geri Alışlar	--	--	(300)	(859.137)
Dönem Sonu	4.840	1.642.077	4.840	1.642.077

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş FORM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**01 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

10. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİNDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (Devamı)

	01 Ocak- 30 Haziran 2023	01 Ocak- 30 Haziran 2022
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	38.408.337	13.841.619
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	1.065.223	559.371
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	--	--
Katılma Payı İade Tutarı (-)	--	--
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	39.473.560	14.400.990

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

	30.06.2023	31 Aralık 2022
Finansal Durum Tablosundaki Toplam Değer/Net Varlık Değeri	39.473.560	38.408.337
Fiyat Raporundaki Toplam Değer/Net Varlık Değeri	39.473.560	38.408.337
Fark	--	--

12. HASILAT

Esas Faaliyet Gelirleri	01 Ocak- 30 Haziran 2023	01 Ocak- 30 Haziran 2022
Faiz Gelirleri	2.915	--
Katılım Payı gelirleri	--	29.064
Finansal Varlık Ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/(Zarar)	18.529	618.319
Finansal Varlık Ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/(Zarar)	279.950	7.676
Diğer	1.071.034	--
Toplam	1.372.428	655.059

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş FORM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01 Ocak- 30 Haziran 2023	01 Ocak- 30 Haziran 2022
Diğer	1.071.034	--
Toplam	1.071.034	--

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01 Ocak- 30 Haziran 2023	01 Ocak- 30 Haziran 2022
Diğer	(59.182)	(14.539)
Toplam	(59.182)	(14.539)

14. FİNANSMAN GİDERLERİ

Yoktur.

15. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Yoktur.

16. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yoktur.

17. TÜREV ARAÇLAR

Yoktur.

18. FİNANSAL ARAÇLAR

Yoktur.

Finansal Risk Faktörleri

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

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş FORM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon'un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir.

Fon'un 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla faiz oranına duyarlı finansal araçlar bulunmamaktadır.

Hisse senedi riski

Hisse senedi fiyat riski, hisse senedi endeks seviyelerinin ve ilgili hisse senedinin değerinin değişmesi sonucunda hisse senetlerinin piyasa değerlerinin düşmesi riskidir.

BİST'de işlem gören ilişikteki finansal tablolarda finansal varlıklarda gösterilen ve piyasa değerleri ile ölçülen hisse senetlerinin, endeksteği olası dalgalanmalardan dolayı gerçeğe uygun değerlerdeki değişimleri (tüm diğer değişkenler sabit olmak kaydıyla) Fon'un kar zararı üzerindeki etkisi yoktur.

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş FORM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Kredi riski

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, Fon'un kredi riskine maruz varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Varlıklar(***)	Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar	B Tipi Likit Fonlar	Diğer (**)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf (*)					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	--	--	3.968	--	17.472	1.530.082	--	--
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri	--	--	--	3.968	--	17.472	1.530.082	--	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net kayıtlı değeri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net kayıtlı değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt kayıtlı değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt kayıtlı değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--	--

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş FORM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Kredi riski

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Fon'un kredi riskine maruz varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Varlıklar(***)	Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar	B Tipi	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf (*)				Likit Fonlar	Diğer (**)
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	--	--	5.403	38.000.000	463.288	--	--	--
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri	--	--	--	5.403	38.000.000	463.288	--	--	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net kayıtlı değeri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net kayıtlı değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt kayıtlı değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt kayıtlı değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--	--

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş FORM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**01 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**Kur riski**

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Fon'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla bulunmamaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, uzun vadeli varlıkların kısa vadeli kaynaklarla fonlanması bir sonucu olarak ortaya çıkabilmektedir. Fon'un faaliyeti gereği aktifinin tamamına yakın kısmını nakit ve benzeri kalemler ile finansal yatırımlar oluşturmaktadır.

Türev olmayan finansal yükümlülüklerin sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2023	Kayıtlı Değeri	Sözleşmeye dayalı nakit	3	3-12	1-5	5
		çıkışlar toplamı	aydan kısa	ay arası	yıl arası	yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	77.962	77.962	77.962	--	--	--
Diğer borçlar	50.769	50.769	50.769	--	--	--
İlişkili Taraflara Borçlar	27.193	27.193	27.193	--	--	--

31 Aralık 2022	Kayıtlı Değeri	Sözleşmeye dayalı nakit	3	3-12	1-5	5
		çıkışlar toplamı	aydan kısa	ay arası	yıl arası	yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	99.740	99.740	99.740	--	--	--
Diğer borçlar	49.023	49.023	49.023	--	--	--
İlişkili Taraflara Borçlar	50.717	50.717	50.717	--	--	--

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 düşünülerek defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

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

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş FORM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

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.

Fon'un bazı finansal varlık ve finansal yükümlülükleri her bilanço tarihinde gerçeğe uygun değerlerinden finansal tablolara yansıtılır. Aşağıdaki tablo söz konusu finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin nasıl belirlendiği bilgisini vermektedir:

Finansal Varlıklar	30.06.2023			
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Borsada İşlem Gören Hisse Senetleri	--	--	--	--
Toplam	--	--	--	--

Finansal Varlıklar	31.12.2022			
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Borsada İşlem Gören Hisse Senetleri	--	--	--	--
Toplam	--	--	--	--

19. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

20. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	30.06.2023	31.12.2022
<i>Vadeli Mevduat</i>	17.472	463.288
<i>Yatırım Fonları</i>	1.530.082	--
Nakit Ve Nakit Benzerleri – Finansal Durum Tablosu	1.547.554	463.288

	30.06.2023	31.12.2022
Nakit Ve Nakit Benzerleri	1.547.475	463.246
Borsa Para Piyasası Alacakları	--	--
Nakit Akış Tablosunda Yer Alan Nakit Ve Nakit Benzerleri	1.547.475	463.246
Faiz gelir tahakkuku	79	42
Toplam	1.547.554	463.288

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş FORM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

01 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

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

Bakınız Dipnot 11.

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

Yatırım Stratejisi

Fon'un temel yatırım stratejisi, değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir:

- Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değer gelecekteki artış potansiyeli,
- Gayrimenkullerin satılabilirliğinin yüksek olması,
- Gayrimenkullerin kira getiri potansiyeli,
- Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin altyapı olarak gelişime açık olması,
- İlgili gayrimenkul türlerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti.

Ancak Fon'un yatırım stratejisi kapsamındaki yatırım kriterleri her bir gayrimenkul türü için farklılık gösterebilecektir.

Fon'un menfaatine olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde nakdi veya gayrinakdi finansman sağlayabilir veya finansman limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı, Tebliğ'in 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.

Fon ayrıca bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla Tebliğ'de yer alan sınırlamalar dahilinde üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakları Fon portföyüne alabilir. Söz konusu gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların değeri Fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Tebliğ'in 23. maddesi hükmü saklıdır.

Fon'un ve yatırımlarının uluslararası katılım finans ilkelerine uygunluğuna ilişkin icazet belgesi alınır. İcazet belgesi alınacak kurumlar ve/veya kişiler Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Fon ters repo, repo, faize dayalı vadeli işlem, opsiyon, varant, swap işlemleri ve buna benzer faiz getirisi olan işlemleri yapamaz. Fon portföyüne faiz getirisi olan kamu ve özel sektör borçlanma araçları alınmaz.

Hedef Portföy Yönetimi A.Ş.Form Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2023 Tarihi İtibariyle Sona Eren
Hesap Dönemine Ait Fiyat Raporu

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

Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. Form Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (11-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulunun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. Form Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (11-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve Hedef Portföy Yönetimi AŞ'nin(kurucu) bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
Member, Crowe Global

Özkan Cengiz
Sorumlu Ortak Başdenetçi, SMMM

İstanbul, 28 Temmuz 2023

HEDEF PORTFOY YÖNETİMİ A.Ş. FORM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU 30/06/2023
TARİHLİ FİYAT RAPORU

FON PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU

Yatırımlar					Alış Tarihi	Alış Maliyeti (TL)	Değerleme Raporu Tarihi	Değerleme Raporunda Yer Alan Değer (TL)	Portfoy Değeri (TL)	Grup(%)	Toplam(%)				
A.Gayri Menkul Yatırımları															
SERİK-ANTALYA-179ADA-1PARSEL(DEPO-ARSA)(FNY)					25.03.2021	2.250.000	30.12.2022	19.500.000	9.750.000	0,26					
SEMLİKLER-KARŞIYAKA-İZMİR-9784ADA-1PARSEL(FNY)					25.03.2021	1.750.000	30.12.2022	56.500.000	28.250.000	0,74					
Grup Toplam									38.000.000						
Sermaye Piyasası Araçları	İhraççı	Vade Tarihi	Isın Kodu	Nominal Faiz	Faiz Sayısı	Nominal Değeri	Birim Alış Fiyatı	Alış Tarihi	İç İsk. Oran.	Sözleşme No	Repo Teminat Tutarı	Günlük Birim Değer	Toplam Değer	Grup(%)	Toplam(%)
B. PAY															
Grup Toplam															
C. BORÇLANMA ARAÇLARI															
Grup Toplam															
Ç. KİRA SERTİFİKALARI															
Grup Toplam															
D.TÜREV ARAÇLAR															
Grup Toplam															
E. YABANCI SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI															
Grup Toplam															
F.VARANTLAR															
Grup Toplam															
G.DİĞER VARLIKLAR															
DENİZBANK A.Ş.													17.472		
HVK-HEDEF PORTFÖY BİRİNCİ BORÇLANMA ARAÇLARI FONU													92.314		
KZL-KT PORTFÖY KIZILAY'A DESTEK ALTIN KATILIM FONU													1.166.837		
NNF-HEDEF PORT. BİR. HİS. SEN.(TL) FONU(HİS.YOĞUN)													270.931		
Grup Toplam													1.547.554		
Fon Portföy Değeri													39.547.554		

HEDEF PORTFOY YÖNETİMİ A.Ş. FORM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
TOPLAM DEĞER TABLOSU

Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosu	30.06.2023			31.12.2022		
	TUTARI(TL)	GRUP(%)	TOPLAM(%)	TUTARI(TL)	GRUP(%)	TOPLAM(%)
A- FON PORTFOY DEĞERİ	39.547.554	100%	100%	38.000.000	100%	99%
1- Gayri Menkul Yatırım Portföyü	--	--	--	--	--	--
a. Gayri Menkuller	--	--	--	38.000.000	--	--
b. Gayri Menkule Dayalı haklar	--	--	--	--	--	--
c. GYF Katılma Payları	--	--	--	--	--	--
d. GYO Sermaye Piyasası Araçları	--	--	--	--	--	--
f. Diğer	39.547.554	100%	100%	--	0%	0%
2- Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	--	--	--	--	--	--
B- HAZIR DEĞERLER (+)	--	--	--	463.288	--	--
a- Kasa	--	--	--	--	--	--
b- Bankalar	--	--	--	463.288	--	--
c- Diğer Hazır Değerler	--	--	--	--	--	--
C- ALACAKLAR (+)	3.968	100%	0%	5.403	--	--
a- Takastan Alacaklar	--	--	--	5.403	--	--
b- Diğer Alacaklar	3.968	100%	0%	--	--	--
Ç- DİĞER VARLIKLAR (+)	--	--	--	--	--	--
D- BORÇLAR (-)	77.962	100%	0%	60.354	100%	0%
a- Takasa Borçlar	--	--	--	--	--	--
b- Yönetim Ücreti	27.193	35%	0%	11.331	19%	0%
c- Ödenecek Vergi	--	--	--	--	--	--
d- İhtiyatlar	--	--	--	--	--	--
e- Krediler	--	--	--	--	--	--
f- Diğer Borçlar	50.769	65%	0%	49.023	81%	0%
FON TOPLAM DEĞERİ	39.473.560		100%	38.408.337	--	100%
Toplam Pay Sayısı	1.000.000.000	--	100,00	1.000.000.000	--	100,00
Dolaşımdaki Pay Sayısı	4.840	--	--	4.840	--	--
Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	999.999.995.160	100,00	--	999.999.995.160	100,00	--
Pay Değer	8.155,694219	--	--	7.935,60682	--	--
Müşteri Sayısı	2	--	--	2	--	--
Günlük Fon Yönetim Ücreti	--	--	--	--	--	--