

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
FIRAT GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Pe-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Fırat Gayrimenkul Yatırım Fonu

Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. (“Kurucu”) Yönetim Kurulu'na

Giriş

Pe-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Fırat Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (“Fon”) 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarını (“ara dönem finansal bilgiler”) 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 Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” (“TMS 34”)’e uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (“SBDS”) 2410 “Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten 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 denetimin kapsamına 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.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Fon’un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve 1 Ocak – 30 Haziran 2025 dönemine ilişkin nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Okan Öz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 13 Ağustos 2025

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	5-31

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	20	7.986	8.830
Diğer Alacaklar	5	715.624	701.872
Finansal Varlıklar	17	1.836.126.650	1.801.883.217
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	425.375.000	425.375.000
Diğer Varlıklar	8	24.175.420	24.099.092
Toplam Varlıklar (A)		2.286.400.680	2.252.068.011
Yükümlülükler			
Repo Borçları	5	76.049.683	154.848.924
Diğer Borçlar	5	5.399.877	3.423.172
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		68.954	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	16	7.306.705	11.464.260
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		88.825.219	169.736.356
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		2.197.575.461	2.082.331.655

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	11	137.523	-
Finansal Varlık ve Yükümlülöklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar	11	306.346	160.718
Finansal Varlık ve Gayrimenkul Yatırımlarına İlişkin Gerçekleşmemiş Kar	11	79.312.662	171.617.610
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	1.517.544	1.102.199
Esas Faaliyet Gelirleri		81.274.075	172.880.527
Yönetim Ücretleri	7	(5.825.842)	(4.496.896)
Saklama Ücretleri	7	(864.269)	(532.797)
Denetim Ücretleri	7	(61.493)	(52.128)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	7	(330.500)	(41.011)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	12	(676.768)	(371.256)
Esas Faaliyet Giderleri		(7.758.872)	(5.494.088)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		73.515.203	167.386.439
Vergi Öncesi Dönem Karı		73.515.203	167.386.439
Vergi Gideri/Geliri	16	4.017.094	-
Dönem Vergi Gideri/Geliri		(140.461)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	16	4.157.555	-
Net Dönem Karı/Zararı		77.532.297	167.386.439
Diğer Kapsamlı Gelir		-	-
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ		77.532.297	167.386.439

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024
Dipnot Referansları		
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	2.082.331.655	1.437.000.603
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış	77.532.297	167.386.439
Diğer Nakit Çıkışları	-	(1)
Temettü Ödemesi	37.711.509	-
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	2.197.575.461	1.604.387.041

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024
	Dipnot Referansları		
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(37.712.353)	(542.846)
Net Dönem Karı		77.532.297	167.386.439
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(83.467.279)	(171.617.610)
Vergi (Geliri) / Gideri ile İlgili Düzeltmeler		(4.017.094)	-
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	11	(137.523)	-
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	11	(79.312.662)	(171.617.610)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(31.843.387)	3.688.325
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(13.752)	(24.037)
Borçlardaki Azalışla İlgili Düzeltmeler		(76.822.536)	4.120.785
Finansal Varlıklardaki Artışla İlgili Düzeltmeler		44.992.901	(408.423)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(37.778.369)	(542.846)
Alınan Faiz	11	137.523	-
Vergi Ödemeleri		(71.507)	-
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		37.711.509	(1)
Temettü Ödemeleri		37.711.509	-
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		-	(1)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		(844)	(542.847)
C. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	20	8.830	655.641
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	20	7.986	112.794

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Fırat Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon") RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu iç tüzük 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 gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla RE - PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Fırat Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur.

Fon'un Kurucusu, Yöneticisi ve Saklayıcı Kurumu ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kurucu ve Yönetici:

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.

Uniq İstanbul Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No:4 /C No:107 34485 Sarıyer/İstanbul

Saklayıcı Kurum:

İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.

Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4 Sarıyer 34467 İstanbul

Fon portföyünün yönetimi:

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

Fon'un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanmasına, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara, fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına, fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirimine, katılma paylarının alım satımına, varsa pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine, portföyün değerlemesine, giriş ve çıkış komisyonuna, performans ücretinin fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kar dağıtımına, fona katılma ve fondan ayrılma şartlarına, fon toplam gider oranına ve yönetim ücretine, birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı alım satımı yapılmasının mümkün olması halinde söz konusu fiyatın hesaplanmasına ve uygulanmasına, yatırımcının bilgilendirilmesine, sözleşmede değişiklik yapılmasına ve yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulmasına ilişkin usul ve esaslar ile fonun tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

Fon Yönetim ücretleri:

Fon'un portföy yönetim ücreti fon portföy değerinin yıllık %0,5'i günlük (0,001438) + BSMV (bindebeş+BSMV)'dir. Bu ücret her ay sonunu takip eden 5 işgünü içinde, kurucuya fondan ödenecektir.

Fon'un süresi:

Fon süresizdir.

Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi:

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

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

Tasfiye Dönemi'nde hiçbir katılma payı ihraç edilmez. Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınmaz. Tasfiyenin sona ermesi üzerine Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet, kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir, bu durum Kurul'a bildirilir.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

Gayrimenkul sermayesi yatırımlarına ilişkin yatırım sınırlamaları

Fon toplam değerinin en az %80’inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20’si oranında yatırım yapılabilir.

Denetim ücretleri

SPK’nın 6 Ocak 2005 tarih ve 9/1 sayılı kararı doğrultusunda 1 Şubat 2005 tarihinden itibaren saklama komisyonu ve bağımsız denetim giderleri dahil, emeklilik yatırım fonları ve menkul kıymet yatırım fonlarında, fon giderlerinin Kurucu tarafından değil Fon’un mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilerek karşılanmasına karar verilmiştir.

Denetim ücretleri cari dönemde Fon’un mal varlığından aylık olarak tahakkuk ettirilmiştir

Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 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 hükümleri uyarınca Kamu Gözetim Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KKGK) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

30 Haziran 2025 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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere 13 Ağustos 2025 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Ölçüm Esasları

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

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

Not 17 – Finansal varlıklar

Not 18 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 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

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.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK’nın 7 Mart 2024 tarihli 2024/14 sayılı kararı uyarınca yatırım fonlarının finansal tablolarının TMS 29 kapsamında yapılması gereken enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamasına karar vermiştir. Bu çerçevede 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

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.

2.3. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tablolarında yeniden düzenlenir. Fon’un cari dönemde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2025 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 21 (Değişiklikler)

Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

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

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 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>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>
TFRS 18	<i>Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar</i>

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2026 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

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

TFRS 17’de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9’u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9’un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

TFRS uygulayan tüm işletmeler için finansal tablolarda bilgilerin sunumu ve açıklanması konusundaki gereklilikleri içermektedir. 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

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

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 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 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.

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Hasılat

Faiz gelirleri:

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Fon'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Faiz gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini, Borsa Para Piyasası ile ters repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri ve vadeli işlem teminatlarının nemalarını içermektedir.

Kar Payı Gelirleri:

Finansal varlıklardan elde edilen kar payı geliri, Fon'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Kar payı gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini, katılma hesabı kar payı gelirlerini, Borsa Para Piyasası ile ters repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri ve vadeli işlem teminatlarının nemalarını içermektedir.

Finansal Araçlar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem [teslim tarihi] tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Fon, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür. İlk defa finansal tablolara almada Fon, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devam)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (Devamı)

- İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve “faiz gelirleri” kaleminde gösterilir.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar ((i) – (iii)’e bakınız) gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;

- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Fon, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Fon önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

Fon diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Fon o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Fon’un sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Fon’un tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Fon yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Fon’un ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir. İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Fon, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

c) TFRS 3’ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Fon finansal yükümlülükleri yalnızca Fon’un yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

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.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. 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 alım anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri tekrar geri alımlarını öngören anlaşmalar çerçevesinde satılmış olan menkul kıymetler (“Repo”), finansal durum tablosunda “Teminata verilen finansal varlıklar” altında fon portföyünde tutulmuş amaçlarına göre “Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan” portföylerde sınıflandırılmakta ve ait olduğu portföyün esaslarına göre değerlemeye tabi tutulmaktadır.

Repo sözleşmesi karşılığı elde edilen fonlar pasifte “Repo borçları” hesabında muhasebeleştirilmekte ve ilgili repo anlaşmaları ile belirlenen satım ve geri alım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için etkin kar payı oranı yöntemine göre gider reeskontu hesaplanmaktadır. Repo işlemlerinden sağlanan fonlar karşılığında ödenen kar payları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “kar payı gelirleri” kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

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

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.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

Kar payı gelir ve gideri

Kar payına ilişkin gelir ve giderler ile ilgili dönemdeki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Kar payı geliri yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri ve iskonto devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini kapsar.

Temettü Geliri

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

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Katılma Payları

Katılma belgelerinin alım satımında, beher pay için, fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesiyle bulunan değer esas alınmaktadır. Katılma payını içeren katılma belgelerinin satışından elde edilen kaynaklar satış tutarı esas alınarak katılma belgeleri hesabında yansıtılmakta, geri alınan belgeler ise alış tutarları esas alınarak bu hesaptan düşülmektedir.

Katılma payı işlemleri günlük olarak MKK’ya bildirilir ve katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her müşterinin kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları (Devamı)

Değerleme her iş günü itibarıyla yapılır.

-Portföydeki menkul kıymetlerin değerlemesinde, aşağıda belirtilen esaslar kullanılır:

- (a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
- (b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - (i) Borsada işlem görenler değerleme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - (ii) Borsada işlem görmekle birlikte değerleme gününde borsada alım satıma konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
 - (iii) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
 - (iv) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
 - (v) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - (vi) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - (vii) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - (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.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Fon yönetimi geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunduğu, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olduğu ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, ilişikteki finansal tablolarda söz konusu yükümlülük tutarı kadar karşılık ayırmaktadır. Koşullu yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak 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.

Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, Gayrimenkul Yatırım Fon’larının kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30’luk vergi oranı kullanılır. Taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50’sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak kullanılacaktır.

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30’luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ve fonlara iletilen “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması” konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit Akış Tablosu

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

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 oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon, Fon'un yatırım stratejisine uygun olarak çeşitli gayrimenkullere ve yatırım fonlarına yatırım yapmak amacıyla tekfaaliyet 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. Tekfaaliyet bölümüne ilişkin bilgiler Fon'un bir bütün olarak sunulan finansal tablo bilgilerine eşittir.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Re-Pie portföy Yönetim A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Not 5)	5.225.842	3.209.981
	<u>5.225.842</u>	<u>3.209.981</u>

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla yapılan işlemlerden gelirler / (giderler)	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Re-Pie portföy Yönetim A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Not 7)	5.825.842	4.496.896
	<u>5.825.842</u>	<u>4.496.896</u>

5. ALACAK VE BORÇLAR

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer borçlar ve alacak detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Diğer Alacaklar	715.624	701.872
	<u>715.624</u>	<u>701.872</u>

Diğer borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Repo Borçları	76.049.683	154.848.924
Fon Yönetim Ücretleri (*) (Not 4)	5.225.842	3.209.981
Saklama Ücreti	1.010	1.010
Denetim Ücretleri	-	70.618
Kurul Ücreti	109.674	104.117
Diğer Borçlar	63.351	37.446
	<u>81.449.560</u>	<u>158.272.096</u>

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla fon yönetim ücreti RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.'ye ait borçlardan oluşmaktadır. Fon'un portföy yönetim ücreti fon portföy değerinin yıllık %0.5'ü günlük (0,001438) + BSMV'dir

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

6. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Fon’un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla karşılıkları, koşullu varlıkları ve borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

7. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Fon’un kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda giderler niteliklerine göre sunulmuş olup, esas faaliyetlerden diğer giderlerin ve komisyon ve diğer işlem ücretlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Yönetim ücretleri (Not 4)	5.825.842	4.496.896
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	330.500	41.011
Saklama ücretleri	864.269	532.797
Denetim ücretleri	61.493	52.128
Esas faaliyetlerden diğer giderler (Not 12)	748.275	371.256
	7.830.379	5.494.088

8. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Fon’un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer Varlıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İndirilecek KDV	24.034.518	24.034.518
VOB Komisyon Giderleri	140.902	64.574
Toplam	24.175.420	24.099.092

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Aşağıda Fon’un cari dönem finansalına ait birim pay değeri ile toplam değer / net varlık değerinin detayı verilmiştir.

a) Birim Pay Değeri:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Fon toplam değeri (TL)	2.193.486.860	2.082.331.655
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	65.496	65.496
Birim pay değeri (TL)	33.490,394225	31.793,264545

b) Katılma Belgeleri Hareketleri:

	2025 Adet	2025 Tutar TL	2024 Adet	2024 Tutar TL
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	65.496	116.496.156	65.496	116.496.156
	65.496	116.496.156	65.496	116.496.156

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri	2.193.486.860	2.082.331.655
Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri	2.197.575.461	2.082.331.655
Fark	(4.088.601)	-
Finansal tabloya kaydedilen dönem karı vergi yükümlülüğü	(68.954)	-
Finansal tabloya kaydedilen ertelenmiş vergi yükümlülüğü	4.157.555	-
Kalan Fark	-	-

11. HASILAT

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024
Esas Faaliyet Gelirleri/Giderleri		
Faiz Gelirleri	137.523	-
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar	306.346	160.718
Finansal Varlık ve Gayrimenkul Yatırımlarına İlişkin Gerçekleşmemiş Kar	79.312.662	171.617.610
	79.756.531	171.778.328

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</u>		
Komisyon İadesi	1.517.544	1.102.199
	1.517.544	1.102.199
	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</u>		
Noter Harç ve Tasdik Ücretleri	-	6.336
Vergi, Resim, Harç, Tapu vb. Giderler	375.778	153.615
SPK Ek Kayda Alma Ücreti	217.423	153.767
Kap Hizmet Ücreti	30.496	21.190
Diğer Giderler	53.071	36.348
	676.768	371.256

13. FİNANSMAN GİDERLERİ

Fon'un 1 Ocak – 30 Haziran 2025 hesap dönemi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

14. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Fon'un 1 Ocak – 30 Haziran 2025 hesap dönemi itibarıyla diğer kapsamlı gelirleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

15. TÜREV ARAÇLAR

Fon'un 1 Ocak – 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
<u>Cari vergi yükümlülüğü:</u>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	140.461	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(71.507)	-
	<u>68.954</u>	<u>-</u>

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
<u>Gelir tablosundaki vergi geliri:</u>		
<u>Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari kurumlar vergisi gideri	(140.461)	-
Ertelenmiş vergi geliri	4.157.555	-
	<u>4.017.094</u>	<u>-</u>

c) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

Fon, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve fonların, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kar dağıtım kararı yatırım komitesi 31 Aralık 2024 tarihli kararı ile taahhüt edilmiş olup, 2025 yılı cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergi varlık/yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %10'dur.

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>		
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(7.306.705)	(11.464.260)
	<u>(7.306.705)</u>	<u>(11.464.260)</u>

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

c) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri (Devamı)

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(11.464.260)	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	4.157.555	-
Fon toplam değer değişimi tablosunda muhasebeleştirilen	-	-
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	(7.306.705)	-

(*) 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş dönemlere ilişkin vergi etkisi, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

17. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Varlıklar

Fon'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>30 Haziran 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Yatırımlar	1.836.126.650	1.801.883.217
	<u>1.836.126.650</u>	<u>1.801.883.217</u>

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Haziran 2025</u>		
	<u>Nominal</u>	<u>Malivet değeri</u>	<u>Piyasa Değeri</u>
<u>Diğer finansal varlıklar</u>			
Yatırım fonları	321.673	178.865.674	476.393.064
Gayrimenkul yatırım fonları	119.995.671	119.995.671	1.359.733.586
	<u>120.317.344</u>	<u>298.861.345</u>	<u>1.836.126.650</u>

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

FİNANSAL VARLIKLAR (Devamı)

	31 Aralık 2024		
	<u>Nominal</u>	<u>Maliyet değeri</u>	<u>Piyasa Değeri</u>
<u>Diğer finansal varlıklar</u>			
Yatırım fonları	25.933.966	224.084.396	511.802.317
Gayrimenkul yatırım fonları	119.995.671	119.995.671	1.290.080.900
	145.929.637	344.080.067	1.801.883.217

Finansal Risk Faktörleri

Fon faaliyeti gereği piyasa riskine (faiz oranı riski ve hisse senedi fiyat riski), kredi riskine, kur 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. Fon Kurulu’nca, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler ve limitler belirlenmekte; portföy yöneticileri tarafından bu çerçevede yönetilmektedir. Ekonomik tablonun ve piyasaların durumuna göre bu limit ve politikalar değişim göstermekte, belirsizliğin hakim olduğu dönemlerde riskin asgari düzeye indirilmesine çalışılmaktadır.

Yoğunlaşma riski

Fon ihraç belgesinde belirlenen yöntemler uygulanmış olup, söz konusu yatırım stratejisi de dahil olmak üzere, fona alınacak menkul kıymetlerin fon portföyüne oranı işlemleri mevzuata, iç tüzük ve ihraç belgesinde belirlenen sınırlamalara uygunluk arz etmektedir.

Faiz riski

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon’un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. Fon’un faize duyarlılığı finansal araçların faiz değişimine bağlı olarak finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde olacak değişikliği içermektedir.

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 fonları faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. Fon’un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla TL kar paylarında %10 oranında kar payı artışı / azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla 1.836.126.650 TL tutarındaki hisse senetlerinin ve yatırım fonlarının gerçeğe uygun değerinde ve dolayısıyla Fon’un net dönem karında 183.612.665 TL tutarında artış veya 183.612.665 TL tutarında azalış oluşmaktadır (31 Aralık 2024: Fon’un net dönem karında 180.188.322 TL tutarında artış veya 180.188.322 TL tutarında azalış oluşmaktadır).

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Fiyat riski (Devamı)

		30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
	Endeksteki değişim	Kar veya zarar tablosu	Kar veya zarar tablosu
Yatırım fonları	%10	47.639.306	51.180.232
Gayrimenkul yatırım fonları	%10	135.973.359	129.008.090
		183.612.665	180.188.322

Kur riski

Kurlardaki değişimin fon portföyünde yer alan yabancı para cinsinden finansal varlıkların ilerdeki nakit akışları veya gerçeğe uygun değerinde yaratacağı dalgalanmalar kur riskini doğurmaktadır.

Kredi riski

Kredi riski, finansal aracın taraflarından birinin yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle diğer tarafta finansal bir kayıp/zarar meydana gelmesi riski olarak tanımlanmaktadır. Fon’un kredi riski temel olarak borçlanma araçlarına yaptığı yatırımlardan kaynaklanmaktadır. Fon işlemlerini RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. aracılığıyla gerçekleştirmekte olup söz konusu alacaklara ilişkin kredi riski sınırlıdır.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**Kredi riski (Devamı)**

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Fon’un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar						
	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar	Diğer (*)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
30 Haziran 2025							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	715.624	7.986	1.836.126.650	24.175.420
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	715.624	7.986	1.836.126.650	24.175.420
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	-	-	-	-	-	-	-

(*) Diğer varlıklar, teminata verilen nakit ve nakit benzeri, borsa para piyasası alacakları ve nakitteki diğerden oluşmaktadır..

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**Kredi riski (Devamı)****Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri**

	Alacaklar						
	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar	Diğer (*)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2024							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	701.872	8.830	1.801.883.217	24.099.092
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	701.872	8.830	1.801.883.217	24.099.092
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	-	-	-	-	-	-	-

(*) Diğer varlıklar, teminata verilen nakit ve nakit benzeri, borsa para piyasası alacakları ve nakitteki diğerden oluşmaktadır..

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**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. Fon’un türev finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır. Türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerin 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla indirgenmemiş nakit akımlarının sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Katılma payları pay sahibinin opsiyonunda talep edildiği anda paraya çevrilebilmektedir. Ancak yönetim yukarda sunulan sözleşmeye bağlı vade analizinin gerçek nakit akışlarını yansıtmamasını beklememektedir, zira katılma payı sahipleri katılım paylarını daha uzun sürelerde elde tutmaktadır.

30 Haziran 2025

		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Sözleşme uyarınca vadele	Defter değeri	(I+II+III+IV)				
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Repo Borçları	76.049.683	76.049.683	76.049.683	-	-	-
Diğer Borçlar	5.399.877	5.399.877	5.399.877	-	-	-
Toplam yükümlülük	81.449.560	81.449.560	81.449.560	-	-	-

31 Aralık 2024

Sözleşme uyarınca vadele	Defter değeri	Sözleşme	3 aydan	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıldan
		uyarınca nakit				
		çıkışlar	kısa (I)	arası	arası	uzun
		toplamı				
Türev olmayan						
finansal yükümlülükler						
Repo Borçları	154.848.924	154.848.924	154.848.924	-	-	-
Diğer Borçlar	3.423.172	3.423.172	3.423.172	-	-	-
Toplam yükümlülük	158.272.096	158.272.096	158.272.096	-	-	-

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**Finansal Araç Kategorileri**

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

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
30 Haziran 2025					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerler	7.986	-	-	7.986	20
Diğer Alacaklar	715.624	-	-	715.624	5
Finansal Varlıklar	-	1.836.126.650	-	1.836.126.650	17
Diğer Varlıklar	24.175.420	-	-	24.175.420	8
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Repo Borçları	-	-	76.049.683	76.049.683	5
Diğer Borçlar	-	-	5.399.877	5.399.877	5
	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2024					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerler	8.830	-	-	8.830	20
Diğer Alacaklar	701.872	-	-	701.872	5
Finansal Varlıklar	-	1.801.883.217	-	1.801.883.217	17
Diğer Varlıklar	24.099.092	-	-	24.099.092	8
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Repo Borçları	-	-	154.848.924	154.848.924	5
Diğer Borçlar	-	-	3.423.172	3.423.172	5

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. FİNANSAL ARAÇLAR (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 düşünülerek 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:

Finansal Varlıklar / Finansal Yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer		Gerçeğe uygun seviyesi	Değerleme teknik
	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024		
Yatırım fonları	476.393.064	511.802.317	Seviye 1	Piyasa fiyatı
Gayrimenkul yatırım fonları	1.359.733.586	1.290.080.900	Seviye 1	Piyasa fiyatı

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	1 Ocak 2025 Açılış Bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer Farkı	30 Haziran 2025 Kapanış Bakiyesi
Arsa ve Araziler	425.375.000	-	-	-	425.375.000
Toplam	425.375.000	-	-	-	425.375.000

	1 Ocak 2024 Açılış Bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer Farkı	31 Aralık 2024 Kapanış Bakiyesi
Arsa ve Araziler	345.315.000	-	-	80.060.000	425.375.000
Toplam	345.315.000	-	-	80.060.000	425.375.000

(*) İlgili finansal varlıkların gerçeğe uygun değeri bağımsız değerleme şirketi tarafından pazar yaklaşımı yöntemi dikkate alınarak belirlenmiştir. İlgili finansal varlıklar, TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Standardı kapsamında Seviye 3 olarak takip edilmektedir. Söz konusu değerleme çalışmasında yer alan değerleme yöntemleri ve temel varsayımlardaki olası değişiklikler, ilgili varlığın taşınan değerini etkileyebilmektedir.

Fon’un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir. Değerleme sonrası gayrimenkul portföy büyüklüğü 425.375.000’dir. Şirket yönetimi bilanço tarihi itibarıyla değer düşüklüğüne ilişkin bir emare olmadığı kanaatindedir.

	30 Haziran 2025 Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	
Arsa ve Araziler	425.375.000
Toplam	425.375.000

	31 Aralık 2024 Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	
Arsa ve Araziler	425.375.000
Toplam	425.375.000

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

20. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri		
Bankalar	7.986	8.830
<i>Vadesiz mevduat</i>	<i>7.986</i>	<i>8.830</i>
	<u>7.986</u>	<u>8.830</u>
	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Nakit ve nakit benzerleri	7.986	112.794
	<u>7.986</u>	<u>112.794</u>

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

Bulunmamaktadır.

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
FIRAT GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİYAT RAPORU

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT 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

Pe-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Fırat Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2025 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 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Pe-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Fırat Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2025 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 Re-PIE Portföy Yönetimi 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**

Okan Öz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 13 Ağustos 2025

INFINA YAZILIM
RG4-FIRAT GYF 30 Haziran 2025 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR
FON TOPLAM DEĞER TABLOSU

	<u>TUTAR (TL)</u>	<u>GRUP %</u>	<u>FTD %</u>	<u>FON TOPLAM DEĞERİ</u>	<u>2.193.486.860,15</u>
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	2.285.536.167,94		104,20	Toplam Pay Sayısı	5.000.000.000,000
1) Gayrimenkul Yatırımları	1.809.143.104,10		82,48	Dolaşımdaki Pay	65.496,000
a) Gayrimenkuller	425.375.000,00	23,51	19,39	Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	4.999.934.504,000
b) Gayrimenkule Dayalı	24.034.518,26	1,33	1,10		
i) Satış Vaadi	0,00			Dolaşımdaki Pay Oranı	% 0,00
ii) Net KDV Alacağı	24.034.518,26			<u>BİRİM PAY DEĞERİ</u>	<u>33.490,394225</u>
iii) İpotek	0,00			Günlük Vergi	
c) GYF Katılma Payları	1.359.733.585,84	75,16	61,99	Günlük Yönetim Ücreti	0,00
ç) GYO Sermaye Piyasası	0,00	0,00	0,00	Bir Gün Önceki Fiyat	33.493,748985
d) Diğer	0,00	0,00	0,00	Bir Gün Önceki Vergi	0,00
2) Para ve Sermaye	476.393.063,84		21,72	Getiri (%)	-0,010020
B. HAZIR DEĞERLER	7.986,02		0,00		
a) Kasa	0,00	0,00	0,00		
b) Bankalar	7.986,02	100,00	0,00		
c) Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00	0,00		
C. ALACAKLAR	854.665,13		0,04		
a) Takastan Alacaklar Toplamı	0,00	0,00	0,00		
i) T1 Alacakları	0,00		0,00		
ii) T2 Alacakları	0,00		0,00		
iii) İleri Valörlü Takas	0,00		0,00		
b) Diğer Alacaklar	854.665,13		0,04		
i) Diğer Alacaklar	854.665,13		0,04		
ii) Vergi Alacakları	0,00		0,00		
iii) Mevduat Alacakları	0,00		0,00		
iv) Temettu	0,00		0,00		
Ç. DİĞER VARLIKLAR					
D. BORÇLAR	-92.911.958,94		-4,24		
a) Takasa Borçlar	0,00	0,00	0,00		
i) T1 Borçları	0,00				
ii) T2 Borçları	0,00				
iii) İleri Valörlü Takas	0,00				
iv) İhbarlı FonPay Takas	0,00				
b) Yönetim Ücreti	-5.225.841,88	5,62	-0,24		
c) Ödenecek Vergi	0,00	0,00	0,00		
ç) İhtiyatlar	0,00	0,00	0,00		
d) Diğer Borçlar	-87.576.442,72	94,38	-3,99	USD TCMB ALIS KURU	39,7408
i) Diğer Borçlar	-87.576.442,72		-3,99	EUR TCMB ALIS KURU	46,6074
ii) Denetim Reeskontu	0,00		0,00		
e) Kayda Alma Ücreti	-109.674,34	0,12	0,00		
f) Krediler	0,00	0,00	0,00		