

**24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy
Yönetimi A.ř.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
1 Ocak – 30 Haziran 2021 hesap dönemine ait
finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporu**

Ara Dönem Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'na;

Giriş

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon")'nın 30 Haziran 2021 tarihli ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal tablosunun Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (11-14.2) (Tebliğ) çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ('SPK') belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara dönem Finansal Raporlama Standardı" hükümlerini 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 ara dönem finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 Ara Dönem Finansal Bilgilerin, işletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimine 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 tabloların, Fonun 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.
Member of JPA International



Burhan Akçakıl, SMMM
Sorumlu Denetçi

30 Temmuz 2021
İstanbul, Türkiye

İçindekiler**Sayfa**

Finansal tablolarla ilgili denetçi raporu	1-4
Finansal durum tablosu	5
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	6
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu	7
Nakit akış tablosu	8
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar	9-31

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	8.715	19.822
Finansal Varlıklar	5	10.181.481	8.367.171
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	79.218.518	67.545.658
Diğer Varlıklar	7	2.367.396	2.211.872
Ticari Alacaklar	8	530.605	1.930.312
Toplam Varlıklar (A)		92.306.715	80.074.835
Yükümlölükler			
Diğer Borçlar	9	55.983.453	49.056.745
Ticari Borçlar	9	1.631.273	1.196.709
Toplam Yükümlölükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		57.614.726	50.253.454
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		34.691.989	29.821.381

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
1 Ocak – 30 Haziran 2021 hesap dönemine ait
kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Kar Payı Geliri		637.919	200.821
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar		(310.677)	1.641.469
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar		3.647.024	80.000
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		192.781	90.667
Esas Faaliyet Gelirleri	14	4.167.047	2.012.957
Yönetim Ücretleri		(878.732)	(511.583)
Saklama Ücretleri		(42.998)	(25.121)
Danışmanlık Ücretleri		(4.029)	(23.061)
Kurul Ücretleri		(3.235)	(2.022)
MKK Ücretleri		--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		(293.893)	(158.728)
Esas Faaliyet Giderleri	11	(1.222.887)	(720.515)
Esas Faaliyet Kar/(Zararı)		2.944.160	1.292.442
Finansman Giderleri		--	--
Net Dönem Karı/(Zararı) (A)		2.944.160	1.292.442
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)		2.944.160	1.292.442

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
1 Ocak – 30 Haziran 2021 hesap dönemine ait
toplam değer / net varlık değeri değışim tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Dipnot referansları	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	29.821.381	12.618.818
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	2.944.160	8.094.816
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	1.926.448	9.107.747
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	13 34.691.989	29.821.381

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
1 Ocak – 30 Haziran 2021 hesap dönemine ait
nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş
	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		1.915.341	9.074.215
Net Dönem Karı/Zararı		2.944.160	1.292.442
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltilmeler		(4.284.943)	(280.821)
Kar Payı Gelirleri ve Giderleri ile ilgili Düzeltilmeler	13	(637.919)	(200.821)
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltilmeler		(3.647.024)	(80.000)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		2.928.882	6.220.304
Alacaklardaki artış/azalışlar ilgili düzeltilmeler		--	--
Borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltilmeler		6.926.708	40.679.648
Diğer varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltilmeler		(3.997.826)	(34.459.344)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(2.369.603)	8.793.394
Alınan Kar Payı		637.919	200.821
Diğer nakit girişleri/çıkışları		(310.677)	1.641.469
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(1.926.448)	(9.107.747)
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	11	1.926.448	9.107.747
Katılma payı iadeleri için ödenen nakit		--	--
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		(11.107)	(33.532)
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--	--
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		(11.107)	(33.532)
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	19.822	34.351
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	8.715	819

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. Fon hakkında genel bilgiler

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř. tarafından yönetilmektedir.

Fon, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52 ve 54'nci maddelerine dayanılarak 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu içtüzüğü ve 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu katılma paylarının ihracına ilişkin oluşturulacak İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14 Nisan 2016 tarihli kararı ile onaylanmıştır.

Fon süresi ve kaçınıcı yılında kurulduğu: Kuruluş tarihi 4 Kasım 2015 olan fonun faaliyet süresi tasfiye dönemi dahil altı yıldır. Fon'un halka arz tarihi 1 Ocak 2018'dir.

Fon'un Kurucu'su, Yönetici'si ve Saklayıcı Kurum'u ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kurucu:

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.
Mall of İstanbul, The Office, Kat:18, İstanbul/Türkiye

Yönetici:

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.
Mall of İstanbul, The Office, Kat:18, İstanbul/Türkiye

Saklayıcı Kurum:

Türkiye İş Bankası A.ř.
İş Kuleleri Kule 1 Kat:1 34330 Levent Beşiktaş-İstanbul'dur.

Fon portföyünün yönetimi

Fonun katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř. sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufla bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.'nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, yönetici 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Fon'un yatırım stratejisi, değeri artışı ve alımı –satım kazancı elde etmek olup, bu amaçlar arsalar, binalar veya bağımsız bölümler satın alıp bunlardan değeri artışı veya satım kazancı elde etmektir. Fon portföy yönetiminin satıcıları açısından aciliyet arz eden gayrimenkullerin emsallerine göre daha uygun fiyatlara satın alınması ve bunların uygun piyasa koşulları oluştuğunda daha yüksek bir fiyattan satılması stratejisi izlemektedir.

Fon yönetim ücretleri

Fon portföyü 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř. tarafından yönetilmektedir. Fon, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.'ye yönetimi ve temsili için tahsis ettiğı donanım, personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığı olarak aylık olarak aktif toplamın %0,1666'sıdır (Yıllık olarak %2'sidir). Yönetim ücreti, aylık olarak hazırlanan finansal tabloların aktif toplamının %0,1666'sı (bindeyüzaltmışaltı) olarak tahakkuk ettirilir ve takip eden 30 iş günü içerisinde tahsil edilir.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. Fon hakkında genel bilgiler (devamı)

Denetim ücretleri

SPK 6 Ocak 2005 tarih ve 9/1 sayılı kararı doğrultusunda 1 Şubat 2005 tarihinden itibaren saklama komisyonu ve bağımsız denetim giderleri dahil fon giderlerinin kurucu tarafından değil fonun mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilerek karşılanmasına karar verilmiştir.

Fonun süresi

Fonun faaliyet süresi tasfiye dönemi dahil altı yıldır.

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 anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

-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.

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.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin 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 hükmü 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 sözkonusu finansal tablolara ilişkin olarak tablo ve dipnot formatlarını yayımlamıştır.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

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 hazırlanmıştır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Muhasebe politikalarında değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

Yeni bir TMS/TFRS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri söz konusu TMS/TFRS'nin şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak; herhangi bir geçiş hükmü yer almıyorsa, veya muhasebe politikasında isteğe bağlı önemli bir değişiklik yapılmışsa geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Cari dönemde şirketin önemli bir muhasebe politikası değişikliği bulunmamaktadır.

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri' standardında yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, işletme tanımına ilişkin soru işaretlerinin giderilmesinde şirketlere yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- *İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;*
- *Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;*
- *İşletmelerin edinilen bir sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı olacak uygulama rehberi eklenmesi;*
- *İşletme ve çıktı tanımlarının sınırlandırılması; ve*
- *İsteğe bağlı olarak uygulanacak bir gerçeğe uygun değer testinin (yoğunluk testi) getirilmesi.*

Standart, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu standardın Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 Değişiklikleri)

1 Ocak 2020 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak riskten korunma muhasebesinin devam ettirilmesini temin etmek amacıyla bazı kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu kolaylaştırıcı uygulamalar genel olarak korunan nakit akışlarının veya korunulan riskin dayandığı veya korunma aracına ilişkin nakit akışlarının dayandığı gösterge faiz oranının, gösterge faiz oranı reformu sonucunda değişmediğinin varsayılmasını içermektedir.

TFRS 9 ve TMS 39'da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7'deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

Standart, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu standardın Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019'da KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Standart, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu standardın Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (TFRS 16 Değişiklikleri)

5 Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. Söz konusu muafiyetten yararlanan kiracıların, kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir değişikliği, Standardın söz konusu değişikliğin kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümleri uyarınca muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanabilecektir:

- *Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,*
 - *Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve*
 - *Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.*
- Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.*

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Fon tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Fon aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini sınırsız olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Fon söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)

12 Mart 2020'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır.

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

TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler

Aralık 2020'de KGK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, grupta yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

İlave Açıklamalar

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara İlişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşmese de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

Değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- *TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.*
- *TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için '%10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.*
- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.*

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Finansal araçlar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

Bu kategoride alım-satım amaçlı finansal varlıklar yer almaktadır.

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

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

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

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Diğer finansal borçlar

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

Yabancı para çevrimi

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

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 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 tutulmuş 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 yöntemi"ne 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.

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.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Gelir/giderin tanınması (devamı)

Menkul kıymet satış kar/zararı (devamı)

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 "Aracılık komisyonu gideri" hesabında izlenir.

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

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

Faiz gelir ve gideri

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

Temettü geliri

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

Yönetim ücreti

Yönetim ücreti tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Bu fon için yönetim ücreti, yıllık %2'dir.

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 ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

Katılma payları

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

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları

Portföye alınan girişim sermayesi yatırımları alış maliyetleri ile kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alış maliyeti satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.

Alış tarihinden başlamak üzere katılma payı fiyatının tespit edildiği fiyat raporunda ;

- (a) Portföydeki payları borsada işlem görmeyen girişim şirketlerindeki paylar, girişim şirketi niteliğindeki halka açık anonim ortaklıkların imtiyazlı payları ile kolektif yatırım amacıyla yurtdışında kurulan kuruluşlardaki ve yurt içinde kurulu özel amaçlı şirketlerdeki payların değeri Kurulca uygun görülen kuruluşlara hazırlanacak değerleme raporları ile tespit ettirilir. Şu kadar ki, bir hesap dönemi içinden bir kereden fazla fiyat açıklanması halinde, yılsonunda hazırlanacak değerleme raporu tarihine kadar fon kurucusu tarafından belirlenecek periyotlarda söz konusu değerlerin değerleme raporlarını hazırlayan kuruluşlar tarafından gözden geçirilerek fiyat raporunda kullanılması yeterlidir.
- (b) Girişim sermayesi niteliğindeki halka açık anonim ortaklıklarının borsada işlem görmeyen payları değerleme gününde, borsada işlem gören paylar için borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören payların değerlemesinde kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır. Değerleme gününde borsada alım satım konu olmayan paylar için son işlem tarihindeki borsa fiyatı kullanılır.
- (c) Girişim sermayesi yatırım ortaklıkları tarafından ihraç edilen sermayesi piyasası araçlarından borsada işlem görmeyenler KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS hükümleri çerçevesinde değerlendirilir.

Portföyde yer alan ve yukarıda belirtilenlerin dışında kalanlar dışındaki para ve sermaye araçları ile diğer varlık ve yükümlülükleri "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" (II-14.2)'nin 9. Maddesi çerçevesinde değerlendirilir.

ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.

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.

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

3. Bölümlere göre raporlama

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

4. Nakit ve nakit benzerleri

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Nakit ve nakit benzerleri	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Bankalar (*)	8.715	19.822
Toplam	8.715	19.822

(*) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla bankalar hesabında sınıflanan 8.715 TL İş Bankası A.Ş.'de vadesiz hesapta bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 19.822 TL).

5. Finansal varlıklar

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir;

30 Haziran 2021			
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Kira Sertifikaları Katılım Fonları	1.618.543	1.645.346	1.645.346
Gayrimenkul Fonları	8.012.971	8.536.135	8.536.135
Toplam	9.631.514	10.181.481	10.181.481
31 Aralık 2020			
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Kira Sertifikaları Katılım Fonları	198.739	202.782	202.782
Gayrimenkul Fonları	5.400.001	8.164.389	8.164.389
Toplam	5.598.740	8.367.171	8.367.171

6. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Haziran 2021 kapanış bakiye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller Arsa ve araziler	67.545.658	22.828.718	(14.568.441)	3.412.583	79.218.518
Toplam	67.545.658	22.828.718	(14.568.441)	3.412.583	79.218.518
	1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2020 kapanış bakiye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller Arsa ve araziler	21.075.757	51.500.658	(6.946.547)	1.915.790	67.545.658

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Toplam	21.075.757	51.500.658 (6.946.547)	1.915.790	67.545.658
---------------	-------------------	-------------------------------	------------------	-------------------

7. Diğer varlıklar

Fon'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	2.366.449	2.210.704
Diğer	947	1.168
Toplam	2.367.396	2.211.872

8. Ticari alacaklar

Fon'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Ticari Alacaklar	530.605	1.930.312
Toplam	530.605	1.930.312

9. Borçlar ve ilişkili taraflara borçlar

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer borçlar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Satıcılara Borçlar	55.947.129	49.014.846
Mülk Sahiplerine Borçlar	1.750	1.750
Danışmanlık Giderleri	3.780	7.624
Denetim Ücreti	--	4.583
Saklama Giderleri	23.115	19.901
Vergi, Resim, Harç ve Tapu Giderleri	4.444	6.667
Kurul Ücretleri	3.235	1.374
Toplam	55.983.454	49.056.745

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara olan borçların detayı aşağıdaki gibidir;

İlişkili tarafa ticari borçlar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Yönetim Ücretleri (*)	162.064	617.963
Alınan Avans	1.469.208	578.746
Toplam	1.631.273	1.196.709

(*) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla fon yönetim ücreti 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.' ne ait borçlardan oluşmaktadır. Fon'un sermaye piyasası araçlarından oluşan menkul kıymetler portföyü 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'ye yönetimi ve temsili için tahsis ettiği donanım, personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığı yıllık portföy aktif değerinin toplam %2'sinden oluşur. Yönetim ücreti, aylık fiyat raporu sonunda hazırlanan fiyat raporlarında Fon aktif değerinin aylık %0,1666'sı kadar bir yönetim ücreti tahakkuk ettirmekte ve 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'ye ödenmektedir.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

10. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

Fon'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla karşılıkları, koşullu varlıkları ve borçları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır.)

11. Niteliklerine göre giderler

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

	1 Ocak – 30 Haziran 2021	01 Ocak- 30 Haziran 2020
Yönetim Ücretleri	878.732	511.583
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	--	--
Denetim Ücretleri	237	--
Danışmanlık Ücreti	4.029	23.062
Saklama Ücretleri	42.998	25.121
Kurul Ücretleri	3.235	2.022
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	293.655	158.728
Toplam	1.222.887	720.516

12. Toplam değer / Net varlık değeri ve toplam değeri / Net varlık değerinde artış / azalış

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

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Fon toplam değeri (TL)	34.691.989	29.821.381
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	15.968.185	15.003.907
Birim pay değeri (TL)	2,172569	1,987574

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
	Adet	Adet
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	15.003.907	8.653.907
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	964.278	6.350.000
Toplam	15.968.185	15.003.907

13. Fiyat raporundaki ve finansal durum tablosundaki toplam değer / net varlık değeri mutabakatı

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle fon'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla finansal varlıkların finansal durum tablosundaki 34.691.989 TL tutarındaki değerleri fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır. (31 Aralık 2020: 29.821.381 TL)

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

14. Hasılat

Esas Faaliyet Gelirleri	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020
Kar Payı Gelirleri	637.919	200.821
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	(310.677)	1.641.469
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	3.647.024	80.000
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	192.781	90.667
	4.167.047	2.012.957

15. Yönetim ücretleri

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yönetim ücreti gideri 878.732 TL'dir (31 Aralık 2020: 2.081.822 TL).

16. Finansman giderleri

Fon'un 1 Ocak – 30 Haziran 2021 hesap dönemi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır. (01 Ocak- 31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır.)

17. Diğer kapsamlı gelir tablosu unsurlarının sunumu

Fon'un 1 Ocak – 30 Haziran 2021 hesap dönemi itibarıyla diğer kapsamlı gelirleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır.)

18. Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun finansal tablo hazırlayan fonlar için, 13 Aralık 2012 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Fon'un yılsonu finansal tabloları bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

19. Türev araçlar

Fon'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır.)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Finansal risk faktörleri

Fon faaliyeti gereği piyasa riskine (faiz oranı riski ve hisse senedi 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. 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 içtüzüğünde belirlenen yöntemler uygulanmış olup, söz konusu yatırım stratejisi de dahil olmak üzere, fona alınacak menkul kıymetlerin fon portföyüne oranı işlemleri mevzuata, iç tüzük ve izahnamede belirlenen sınırlamalara uygunluk arz etmektedir.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

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 faize duyarlılığı finansal araçların faiz değişimine bağlı olarak finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde olacak değişikliği içermektedir. Fon'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya göre kalan vadeleri ile likidite riskinde açıklanan kalan vadeleri büyük ölçüde aynıdır. Bu sebeple, bu finansal tablo notlarında faiz oranı riski ile ilgili ilave bir tablo sunulmamıştır.

Fiyat riski

Şirket piyasa fiyatıyla değerlendirilen finansal varlıklara sahip olmadığından fiyat riskine maruz kalmamaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, nakit olarak ya da diğer bir finansal varlığın teslimi suretiyle ödenen finansal borçlarla ilgili yükümlülüklerin yerine getirilmesinde zorlanma riskidir. Fon, katılma paylarının paraya çevrilmesine bağlı olarak günlük nakit çıkışı riskine maruzdur. Fon'un politikası varlıklarının en az %0-%100 'ünü piyasada hemen satılabilecek likit yatırımlarda tutmaktır. Ayrıca Fon'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 19.822 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır. (31 Aralık 2020: 19.822 TL)

30.06.2021

Sözleşme uyarınca vadeler	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Diğer borçlar	(55.983.454)	(55.983.454)	(55.983.454)	-	-	-
İlişkili taraflara borçlar	(1.631.273)	(1.631.273)	(1.631.273)	-	-	-
Toplam yükümlülük	(57.614.726)	(57.614.726)	(57.614.726)			

31.12.2020

Sözleşme uyarınca vadeler	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Diğer borçlar	(49.056.745)	(49.056.745)	(49.056.745)	-	-	-
İlişkili taraflara borçlar	(1.196.709)	(1.196.709)	(1.196.709)	-	-	-
Toplam yükümlülük	(50.253.454)	(50.253.454)	(50.253.454)			

Katılma payları pay sahibinin opsiyonun da talep edildiği anda paraya çevrilebilmektedir. Ancak yönetim yukarıda sunulan sözleşmeye bağlı vade analizinin gerçek nakit akışlarını yansıtmaması beklenmemektedir, zira katılma payı sahipleri katılım paylarını daha uzun sürelerde elde tutmaktadır.

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. Fon kur riskini yönetmek için aşağıdaki tablo Fon'un döviz pozisyonu ile TL 'sının ilgili yabancı para karşısında %5 değer kaybetmesi /kazanmasının, diğer tüm değişkenler sabit kalmak kaydıyla, Fon'un net varlık değeri üzerindeki potansiyel etkisini göstermektedir. Fon'un 30 Haziran 2021 itibarıyla kur riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

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 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. aracılığıyla gerçekleştirilmekte olup söz konusu alacaklara ilişkin kredi riski sınırlıdır.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar				Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf (*)	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Finansal Varlıklar	Bankalardaki Mevduat	Diğer (**)
30 Haziran 2021							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	530.605	--	--	10.181.481	8.715	2.367.396
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	530.605	--	--	10.181.481	8.715	2.367.396
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 değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

(*) Kira alacaklarından oluşmaktadır.

(**) KDV alacaklarından oluşmaktadır.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

	Alacaklar				Diğer Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar	Diğer (*)	Diğer (**)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf (*)	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31 Aralık 2020												
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski												
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		1.930.312							19.822	8.367.171	2.211.872	
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri												
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri		1.930.312							19.822	8.367.171	2.211.872	
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri												
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)												
- Değer düşüklüğü (-)												
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı												
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)												
- Değer düşüklüğü (-)												
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı												
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar												

(*) Kira alacaklarından oluşmaktadır.

(**) KDV alacaklarından oluşmaktadır.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar

a) Finansal tablolarda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılanlar:

Finansal tablolarda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılan nakit ve nakit benzerleri ile diğer alacak ve borçların kısa vadeli olmaları nedeniyle defter değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığı varsayılmıştır.

30 Haziran 2021	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	8.715	--	--	8.715	4
Finansal Varlıklar	--	10.181.481	--	10.181.481	5
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	--	79.218.518	--	79.218.518	6
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Diğer Borçlar	(55.983.454)	--	--	(55.983.454)	9
İlişkili Taraflara Borçlar	(1.631.273)	--	--	(1.631.273)	9

31 Aralık 2020	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	19.822	-	--	19.822	4
Finansal Varlıklar	--	8.367.171	--	8.367.171	5
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	--	67.545.658	--	67.545.658	6
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Diğer Borçlar	(49.056.745)	--	--	(49.056.745)	9
İlişkili Taraflara Borçlar	(1.196.709)	--	--	(1.196.709)	9

b) Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılanlar

Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılan finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan girdilerin seviyelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ölçüm tarihinde erişilebilen, özdeş varlıkların veya borçların aktif piyasalardaki kotasyon fiyatları (düzeltilmemiş olan) ile değerlendirilmektedir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt 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 gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar (alım satım amaçlı finansal varlıklar) devlet iç borçlanma senetleri, özel sektör tahvilleri ve hisse senetlerinden oluşmaktadır ve rayiç değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır. 30 Haziran 2021 itibarıyla Fon'un finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliğı ve düzeyi (devamı)

Finansman Riski

Fonun ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşmaması nedeniyle zarar uğrama olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür.

- Banka kredileri fon toplam değerinin %50 sini geçemez.
- Hazır değerler ile kullanılmamış kredi limitlerinin toplamı, fon toplam değerinin %20'sinden az olamaz.

Karşı Taraf Riski

Karşı taraf riski, karşı tarafın yükümlölüklerini yerine getirememesi nedeniyle karşı karşıya kalınabilecek zarar olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür.

- Fon'un ticari alacaklar toplamı, fon portföy değerinin %40' ından fazla olamaz.

21. Nakit akış tablosuna ilişkin açıklamalar

Nakde eşdeğer varlıklar döneme isabet eden kasa ve faiz gelir reeskontlar hariç orijinal vadesi üç aydan kısa olan bankalardan alacaklardan oluşmaktadır.

22. Toplam değer/net varlık değeri değışim tablosuna ilişkin açıklamalar

Toplam değer / net varlık değerine ilişkin açıklamalar dipnot 12'da açıklanmıştır.

23. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867(mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğı (II-14.2) ve 26 Şubat 2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yatırım Fonları Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğı (II-14.2)'de Değışiklik Yapılmasında Dair Tebliğ (II-14.2.a) ile Menkul Kıymet Yatırım Fonları tarafından düzenlenecek mali tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kurallara uygun olarak hazırlanmıştır.

24. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına 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, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Fon'un raporlama döneminden sonraki açıklaması gereken olayları bulunmamaktadır.

**24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım 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**

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo 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 ilişkin Tebliğ (II-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Primo 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 ilişkin Tebliğ (II-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. 'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.
Member of JPA International



Burhan Akçakıl, SMMM
Sorumlu Denetçi

30 Temmuz 2021
İstanbul, Türkiye

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihi
toplam değer/net varlık değeri tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	30.06.2021	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Değ. Rap. Tarihi	Ekspertiz eğeri	Portföy eğeri	Grup %	Toplam %
Gayrimenkul Yatırımları								
İstanbul Çatalca		26.10.2018	1.041.344	14.12.2020	1.435.000	1.435.000	1,81%	1,56%
Bilecik Merkez İlçesi		6.11.2018	23.938	14.12.2020	40.492	40.492	0,05%	0,04%
Bilecik Merkez İlçesi		6.11.2018	56.770	14.12.2020	96.970	96.970	0,12%	0,11%
Bilecik Merkez İlçesi		6.11.2018	70.796	14.12.2020	121.186	121.186	0,15%	0,13%
Bilecik Merkez İlçesi		6.11.2018	87.216	14.12.2020	149.370	149.370	0,19%	0,16%
Bilecik Merkez İlçesi		6.11.2018	44.206	14.12.2020	75.323	75.323	0,10%	0,08%
Bilecik Merkez İlçesi		6.11.2018	12.177	14.12.2020	20.223	20.223	0,03%	0,02%
Bilecik Merkez İlçesi		6.11.2018	93.922	14.12.2020	160.962	160.962	0,20%	0,18%
Bilecik Merkez İlçesi		6.11.2018	120.857	14.12.2020	207.299	207.299	0,26%	0,23%
Bilecik Merkez İlçesi		6.11.2018	26.197	14.12.2020	44.381	44.381	0,06%	0,05%
Bilecik Merkez İlçesi		6.11.2018	13.710	14.12.2020	22.871	22.871	0,03%	0,02%
Bilecik Merkez İlçesi		6.11.2018	13.269	14.12.2020	22.104	22.104	0,03%	0,02%
Bilecik Merkez İlçesi		6.11.2018	51.830	14.12.2020	46.445	46.445	0,06%	0,05%
Bilecik Merkez İlçesi		6.11.2018	37.547	14.12.2020	88.479	88.479	0,11%	0,10%
Bilecik Merkez İlçesi		6.11.2018	27.395	14.12.2020	63.897	63.897	0,08%	0,07%
Bilecik Merkez İlçesi		6.11.2018	44.922	14.12.2020	73.935	73.935	0,09%	0,08%
Bilecik Merkez		6.11.2018	198.359	14.12.2020	332.575	332.575	0,42%	0,36%
Bilecik Merkez		6.11.2018	85.405	14.12.2020	108.491	108.491	0,14%	0,12%
İstanbul		28.03.2018	803.750	22.12.2020	1.134.222	1.134.222	1,43%	1,24%
İstanbul		28.03.2018	340.000	22.12.2020	474.344	474.344	0,60%	0,52%
İstanbul		28.03.2018	494.000	22.12.2020	706.023	706.023	0,89%	0,77%
İstanbul		28.03.2018	494.000	22.12.2020	706.023	706.023	0,89%	0,77%
İstanbul		28.03.2018	1.618.250	22.12.2020	2.324.387	2.324.387	2,93%	2,53%
Bursa İznik		5.11.2018	313.783	14.12.2020	719.508	719.508	0,91%	0,78%
Bursa İznik		5.11.2018	169.671	14.12.2020	270.492	270.492	0,34%	0,29%
İstanbul		7.10.2019	1.766.463	9.11.2020	2.131.339	2.131.339	2,69%	2,32%
İstanbul		7.10.2019	1.863.506	9.11.2020	2.337.323	2.337.323	2,95%	2,55%
İstanbul		13.02.2020	696.616	21.06.2021	955.500	955.500	1,21%	1,04%
İstanbul		9.06.2020	387.891		387.891	387.891	0,49%	0,42%
İstanbul		20.07.2020	992.903	12.04.2021	1.155.000	1.155.000	1,46%	1,26%
İstanbul		20.07.2020	1.104.351	12.04.2021	1.290.000	1.290.000	1,63%	1,41%
İstanbul		20.07.2020	1.118.277	12.04.2021	1.290.000	1.290.000	1,63%	1,41%
İstanbul		17.08.2020	591.473	26.04.2021	655.345	655.345	0,83%	0,71%
İstanbul		17.08.2020	597.955	26.04.2021	744.848	744.848	0,94%	0,81%
İstanbul		17.08.2020	626.659	26.04.2021	735.834	735.834	0,93%	0,80%
İstanbul		17.08.2020	547.955	26.04.2021	649.883	649.883	0,82%	0,71%
İstanbul		17.08.2020	635.918	26.04.2021	710.398	710.398	0,90%	0,77%
İstanbul		17.08.2020	797.029	26.04.2021	828.248	828.248	1,05%	0,90%
İstanbul		17.08.2020	1.242.399	26.04.2021	1.567.556	1.567.556	1,98%	1,71%
İstanbul		17.08.2020	603.510	26.04.2021	697.270	697.270	0,88%	0,76%
İstanbul		17.08.2020	1.238.696	26.04.2021	1.617.715	1.617.715	2,04%	1,76%
İstanbul		17.08.2020	567.399	26.04.2021	640.808	640.808	0,81%	0,70%
İstanbul		17.08.2020	567.399	26.04.2021	644.308	644.308	0,81%	0,70%
İstanbul		2.11.2020	2.759.177	24.05.2021	2.626.097	2.626.097	3,32%	2,86%
İstanbul		2.11.2020	2.462.147	24.05.2021	2.458.995	2.458.995	3,10%	2,68%
İstanbul		2.11.2020	2.462.147	24.05.2021	2.442.948	2.442.948	3,08%	2,66%
İstanbul		2.11.2020	2.803.731	24.05.2021	2.786.073	2.786.073	3,52%	3,04%
İstanbul		2.11.2020	2.503.731	24.05.2021	2.442.379	2.442.379	3,08%	2,66%
İstanbul		2.11.2020	2.305.711	24.05.2021	2.427.485	2.427.485	3,06%	2,65%
İstanbul		2.11.2020	2.331.454	24.05.2021	2.448.513	2.448.513	3,09%	2,67%
İstanbul		2.11.2020	2.372.048	24.05.2021	2.497.130	2.497.130	3,15%	2,72%
İstanbul		2.11.2020	2.424.523	24.05.2021	2.540.338	2.540.338	3,21%	2,77%
İstanbul		2.11.2020	2.398.781	24.05.2021	2.519.142	2.519.142	3,18%	2,75%
İstanbul		2.11.2020	2.372.048	24.05.2021	2.497.130	2.497.130	3,15%	2,72%
İstanbul		25.01.2021	1.596.047		1.596.047	1.596.047	2,01%	1,74%
İstanbul		25.01.2021	1.576.827		1.576.827	1.576.827	1,99%	1,72%
İstanbul		25.01.2021	1.653.707		1.653.707	1.653.707	2,09%	1,80%
İstanbul		25.01.2021	1.357.718		1.357.718	1.357.718	1,71%	1,48%
İstanbul		25.01.2021	1.367.968		1.367.968	1.367.968	1,73%	1,49%
İstanbul		18.02.2021	1.732.150	1.06.2021	1.872.500	1.872.500	2,36%	2,04%
İstanbul		18.02.2021	1.816.295	1.06.2021	1.895.250	1.895.250	2,39%	2,07%
İstanbul		18.05.2021	9.388.391	26.04.2021	9.295.569	9.295.569	11,73%	10,13%
İstanbul		1.06.2021	2.432.437	1.06.2021	2.140.000	2.432.437	3,07%	2,65%
Grup Toplamı			72.326.753		62.078.245	79.218.518	100,00%	86,33%
Diğer Varlıklar			2.367.396			2.367.396	18,87%	
Finansal Varlıklar			10.181.481			10.181.481	81,13%	
Grup Toplamı			--		--	12.548.877	--	--
Fon Portföy eğeri						91.767.395		100,00%

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihli
toplam değer/net varlık değeri tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

31/12/2020

Gayrimenkul Yatırımları	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Değ. Rap. Tarihi	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri	Grup %	Toplam %
İstanbul Çatalca İlçesi	26/10/2018	1.041.344	14/12/2020	1.435.000	1.435.000	2,13%	1,84%
Bilecik Merkez İlçesi	06/11/2018	23.938	14/12/2020	40.492	40.492	0,06%	0,05%
Bilecik Merkez İlçesi	06/11/2018	56.770	14/12/2020	96.970	96.970	0,14%	0,12%
Bilecik Merkez İlçesi	06/11/2018	70.796	14/12/2020	121.186	121.186	0,18%	0,16%
Bilecik Merkez İlçesi	06/11/2018	87.216	14/12/2020	149.370	149.370	0,22%	0,19%
Bilecik Merkez İlçesi	06/11/2018	44.206	14/12/2020	75.323	75.323	0,11%	0,10%
Bilecik Merkez İlçesi	06/11/2018	12.177	14/12/2020	20.223	20.223	0,03%	0,03%
Bilecik Merkez İlçesi	06/11/2018	93.922	14/12/2020	160.962	160.962	0,24%	0,21%
Bilecik Merkez İlçesi	06/11/2018	120.857	14/12/2020	207.299	207.299	0,31%	0,27%
Bilecik Merkez İlçesi	06/11/2018	26.197	14/12/2020	44.381	44.381	0,07%	0,06%
Bilecik Merkez İlçesi	06/11/2018	13.710	14/12/2020	22.871	22.871	0,03%	0,03%
Bilecik Merkez İlçesi	06/11/2018	13.269	14/12/2020	22.104	22.104	0,03%	0,03%
Bilecik Merkez İlçesi	06/11/2018	51.830	14/12/2020	46.445	46.445	0,07%	0,06%
Bilecik Merkez İlçesi	06/11/2018	37.547	14/12/2020	88.479	88.479	0,13%	0,11%
Bilecik Merkez İlçesi	06/11/2018	27.395	14/12/2020	63.897	63.897	0,09%	0,08%
Bilecik Merkez İlçesi	06/11/2018	44.922	14/12/2020	73.935	73.935	0,11%	0,09%
Bilecik Merkez İlçesi	06/11/2018	198.359	14/12/2020	332.575	332.575	0,49%	0,43%
Bilecik Merkez İlçesi	06/11/2018	65.405	14/12/2020	108.491	108.491	0,16%	0,14%
İstanbul Bağ. Bölüm	28/03/2018	803.750	22/12/2020	1.134.222	1.134.222	1,68%	1,45%
İstanbul Bağ. Bölüm	28/03/2018	340.000	22/12/2020	474.344	474.344	0,70%	0,61%
İstanbul Bağ. Bölüm	28/03/2018	494.000	22/12/2020	706.023	706.023	1,05%	0,91%
İstanbul Bağ. Bölüm	28/03/2018	494.000	22/12/2020	706.023	706.023	1,05%	0,91%
İstanbul Bağ. Bölüm	28/03/2018	1.618.250	22/12/2020	2.324.387	2.324.387	3,44%	2,88%
Bursa İznik İlç.	05/11/2018	313.783	14/12/2020	719.508	719.508	1,07%	0,92%
Bursa İznik İlç.	05/11/2018	169.671	14/12/2020	270.492	270.492	0,40%	0,35%
İstanbul Bağ. B	07/10/2019	1.757.641	09/11/2020	2.131.339	2.131.339	3,16%	2,73%
İstanbul Bağ. B	07/10/2019	1.766.463	09/11/2020	2.131.339	2.131.339	3,16%	2,73%
İstanbul Bağ. B	07/10/2019	1.863.506	09/11/2020	2.337.323	2.337.323	3,46%	3,00%
İstanbul Bağımsız Bölüm	13/02/2020	735.784	14/10/2020	800.944	800.944	1,19%	1,03%
İstanbul Bağımsız Bölüm	13/02/2020	696.616	14/10/2020	766.617	766.617	1,14%	0,98%
İstanbul Bağımsız Bölüm	13/02/2020	696.616	14/10/2020	766.617	766.617	1,14%	0,98%
İstanbul Bağımsız Bölüm	13/02/2020	722.121	14/10/2020	789.501	789.501	1,17%	1,01%
İstanbul Bağımsız Bölüm	13/02/2020	812.299	14/10/2020	781.180	781.180	1,16%	1,00%
İstanbul Bağ. Böl. Bakım Onar	09/06/2020	500.000		500.000	500.000	0,65%	0,56%
İstanbul Bağımsız Böl.	20/07/2020	909.317	23/11/2020	915.000	915.000	1,36%	1,17%
İstanbul Bağımsız Böl.	20/07/2020	909.317	23/11/2020	922.500	922.500	1,37%	1,18%
İstanbul Bağımsız Böl.	20/07/2020	1.313.309	23/11/2020	1.286.500	1.286.500	1,91%	1,65%
İstanbul Bağımsız Böl.	20/07/2020	992.903	23/11/2020	1.005.000	1.005.000	1,49%	1,29%
İstanbul Bağımsız Böl.	20/07/2020	1.104.351	23/11/2020	1.125.000	1.125.000	1,67%	1,44%
İstanbul Bağımsız Böl.	20/07/2020	1.118.277	23/11/2020	1.125.000	1.125.000	1,67%	1,44%
İstanbul Bağımsız Böl.	20/07/2020	1.160.075	23/11/2020	1.147.500	1.147.500	1,70%	1,47%
İstanbul Bağımsız Böl.	17/08/2020	613.696	21/12/2020	650.103	650.103	0,96%	0,83%
İstanbul Bağımsız Böl.	17/08/2020	591.473	21/12/2020	592.870	592.870	0,88%	0,76%
İstanbul Bağımsız Böl.	17/08/2020	597.955	21/12/2020	675.308	675.308	1,00%	0,87%
İstanbul Bağımsız Böl.	17/08/2020	626.659	21/12/2020	666.110	666.110	0,99%	0,85%
İstanbul Bağımsız Böl.	17/08/2020	547.955	21/12/2020	588.510	588.510	0,87%	0,75%
İstanbul Bağımsız Böl.	17/08/2020	635.918	21/12/2020	642.459	642.459	0,95%	0,82%
İstanbul Bağımsız Böl.	17/08/2020	797.029	21/12/2020	748.768	748.768	1,11%	0,96%
İstanbul Bağımsız Böl.	17/08/2020	1.242.399	21/12/2020	1.420.985	1.420.985	2,11%	1,82%
İstanbul Bağımsız Böl.	17/08/2020	603.510	21/12/2020	631.038	631.038	0,94%	0,81%
İstanbul Bağımsız Böl.	17/08/2020	1.238.696	21/12/2020	1.467.185	1.467.185	2,17%	1,88%
İstanbul Bağımsız Böl.	17/08/2020	567.399	21/12/2020	580.376	580.376	0,86%	0,74%
İstanbul Bağımsız Böl.	17/08/2020	567.399	21/12/2020	583.376	583.376	0,86%	0,75%
İstanbul Bağımsız Böl.	17/08/2020	567.399	21/12/2020	583.376	583.376	0,86%	0,75%
İstanbul Bağımsız Böl.	02/11/2020	2.759.177		2.759.177	2.759.177	4,09%	3,54%
İstanbul Bağımsız Böl.	02/11/2020	2.462.147		2.462.147	2.462.147	3,65%	3,16%
İstanbul Bağımsız Böl.	02/11/2020	2.462.147		2.462.147	2.462.147	3,65%	3,16%
İstanbul Bağımsız Böl.	02/11/2020	2.803.731		2.803.731	2.803.731	4,15%	3,59%
İstanbul Bağımsız Böl.	02/11/2020	2.543.335		2.543.335	2.543.335	3,77%	3,26%
İstanbul Bağımsız Böl.	02/11/2020	2.503.731		2.503.731	2.503.731	3,71%	3,21%
İstanbul Bağımsız Böl.	02/11/2020	2.305.711		2.305.711	2.305.711	3,42%	2,96%
İstanbul Bağımsız Böl.	02/11/2020	2.331.454		2.331.454	2.331.454	3,45%	2,99%
İstanbul Bağımsız Böl.	02/11/2020	2.372.048		2.372.048	2.372.048	3,51%	3,04%
İstanbul Bağımsız Böl.	02/11/2020	2.424.523		2.424.523	2.424.523	3,59%	3,11%
İstanbul Bağımsız Böl.	02/11/2020	2.398.781		2.398.781	2.398.781	3,55%	3,08%
İstanbul Bağımsız Böl.	02/11/2020	2.372.048		2.372.048	2.372.048	3,51%	3,04%
Grup Toplamı		62.258.229		67.545.659	67.545.659	100%	87%

31.12.2020

Finansal Varlıklar

	Alış Maliyeti	Makul Değeri	Portföy Değeri	Grup %	Toplam %
Finansal Varlık	5.598.740	8.367.171	8.367.171	100%	10,73%
Grup Toplamı	5.598.740		8.367.171		
Diğer Varlıklar	2.151.508		2.151.508		
Fon Portföy Değeri	64.350.065		78.004.663		

24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu
30 Haziran 2021 tarihli
toplam değer/net varlık değeri tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	30 Haziran 2021			31 Aralık 2020		
	Tutar TL	Grup %	Toplam %	Tutar TL	Grup %	Toplam %
Fon portföy değeri	91.767.395	100,00%	264,52%	78.004.663	%100,00	-
Gayrimenkul Yatırımları Portföyü	89.794.685	97,85%	258,83%	75.650.372	%96,98	-
Diğer	327.364	0,36%	0,94%	2.151.508	%2,76	-
Para ve SP Araç. Portföyü	1.645.346	1,79%	--	202.783	%0,26	-
Hazır değerler	8.715	100,00%	0,03%	19.822	100,00%	-
Bankalar	8.715	100,00%	0,03%	19.822	%100,00	-
Alacaklar	530.605	100,00%	1,53%	2.050.351	%100,00	-
Borçlar	(57.614.726)	100,00%	--	(50.253.454)	%100,00	-
Yönetim Ücreti	(1.469.208)	2,55%	--	(140.131)	0,27%	-
Ödenecek Vergi	(4.444)	0,01%	--	(6.973)	0,01%	-
Diğer Borçlar	(56.141.074)	97,44%	--	(50.106.350)	99,72%	-
Fon toplam değeri	34.691.989		100,00%	29.821.381	-	100,00%