

AURA PORTFÖY YÖNETİM A.Ş
KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

01 OCAK – 30 HAZİRAN 2023
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

AURA PORTFÖY YÖNETİM A.Ş
KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01 OCAK – 30 HAZİRAN 2023
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu
Kurucu Yönetim Kurulu'na

Giriş:

Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ('Fon') 30 Haziran 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotların sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) Standartları'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, İşletmenin Yıllık Finansal Tabloların 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 sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulamasından 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 ilişkideki ara dönem finansal tabloların, Fon'un 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin nakit akışlarının Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

İstanbul, 31 Temmuz 2023

İtimat Bağımsız Denetim A.Ş

Aydın Dede
Sorumlu Denetçi

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

İÇİNDEKİLER		SAYFA NO
FİNANSAL DURUM TABLOSU		I
KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOSU		II
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU		III
NAKİT AKIM TABLOSU		IV
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR		1-22
NOT 1	Fon Hakkında Genel Bilgiler	1-2
NOT 2	Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	2-9
NOT 3	Bölgümlere Göre Raporlama	9
NOT 4	İlişkili Taraf Açıklamaları	9-10
NOT 5	Alacak ve Borçlar	10
NOT 6	Borçlanma Maliyeti	10
NOT 7	Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler	10
NOT 8	Niteliklerine Göre Giderler	11
NOT 9	Diğer Varlık ve Yükümlülükler	11-12
NOT 10	Toplam Değer/Net Değer Varlık Değerinde Artış/Azalış	13
NOT 11	Fiyat Raporundaki ve Finansal Durum Tablosundaki Toplam Değer/Net Varlık Değeri Mutabakatı	13
NOT 12	Hasılat	14
NOT 13	Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler Ve Giderler (Net)	14
NOT 14	Finansman Giderleri	14
NOT 15	Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarının Analizi	14
NOT 16	Kur Değışiminin Etkileri	14
NOT 17	Yüksek Enflasyonlu Ekonomide Raporlama	15
NOT 18	Türev Araçlar	15
NOT 19	Finansal Araçlar	15
NOT 20	Krediler	15
NOT 21	Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği Ve Düzeyi	15-20
NOT 22	Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	20
NOT 23	Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklamalar	20
NOT 24	Finansal Tabloların Önemli Ölçüde Etkileyebilen Ya Da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir Ve Anlaşılır Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar	21

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FINANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		30.06.2023	31.12.2022
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	23	202.053	58.286
Teminata Verilen Nakit ve Nakit Benzerleri	7, 23	0	0
Ters Repo Alacakları	5	0	0
Takas Alacakları	5	0	0
Diğer Alacaklar	5	278.268	19.021
Finansal Varlıklar	19	32.033.667	28.951.602
Teminata Verilen Finansal Varlıklar	19	0	0
Diğer Varlıklar	9	101.030.000	113.470.000
TOPLAM VARLIKLAR (A)		133.543.988	142.498.909
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Repo Borçları	5	0	0
Takas Borçları	5	0	0
Krediler	20	0	0
Finansal Yükümlülükler	19	0	0
Diğer Borçlar	5	308.888	2.113.918
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ) (B)		308.888	2.113.918
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (A-B)		133.235.100	140.384.991

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01.01.-30.06.2023 ve 01.01.-30.06.2022 DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş	
		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	12	0	30.966
Temettü Gelirleri	12	0	0
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	12	3.495.585	73.387
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	12	(8.454.261)	35.844.470
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12, 13	14.513	0
Esas Faaliyet Gelirleri		(4.944.163)	35.948.823
Yönetim Ücretleri	8	(1.386.067)	(709.457)
Performans Ücretleri	8	0	0
Saklama Ücretleri	8	(72.504)	(36.141)
MKK Ücretleri	8	0	0
Denetim Ücretleri	8	0	(11.450)
Danışmanlık Ücretleri	8	0	(2.800)
Kurul Ücretleri	8	(13.596)	0
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	8	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	8, 13	(733.561)	(197.182)
Esas Faaliyet Giderleri		(2.205.728)	(957.030)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		(7.149.891)	34.991.793
Finansman Giderleri		0	0
Net Dönem Karı/Zararı (A)		(7.149.891)	34.991.793
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		0	0
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		(7.149.891)	34.991.793

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01.01. -30.06.2023 ve 01.01. -30.06.2022 DÖNEMLERİNE AİT
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş	
		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		30.06.2023	30.06.2022
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		140.384.991	58.901.429
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	10	(7.149.891)	34.991.793
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10	0	0
Katılma Payı İade Tutarı (-)	10	0	0
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)		133.235.100	93.893.222

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01.01. -30.06.2023 ve 01.01. -30.06.2022 DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş	
		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		143.767	773.078
Net Dönem Karı/Zararı		(7.149.891)	34.991.793
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		8.454.261	(35.875.436)
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	0	(30.966)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	12	8.454.261	(35.844.470)
Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler	12	0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(1.160.603)	1.625.755
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(259.247)	0
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(1.805.030)	1.160.800
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		903.674	464.955
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		143.767	742.112
Alınan Temettü	12	0	0
Alınan Faiz	12	0	30.966
Faiz Ödemeleri		0	0
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		0	0
B. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		0	0
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10	0	0
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	10	0	0
Kredi Ödemeleri		0	0
Faiz Ödemeleri		0	0
Alınan Krediler		0	0
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		0	0
Finansman Faaliyetlerden Net Nakit Akışları		0	0
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		143.767	773.078
C. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		0	0
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		143.767	773.078
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		58.286	440.349
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	23	202.053	1.213.427

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Aura Portföy Yönetimi A.Ş. Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu, Aura Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Fon, Aura Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu ‘nun 52 ve 54’ncü maddelerine dayanılarak, Aura Portföy Yönetimi A.Ş. Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu içtüzüğü ve Aura Portföy Yönetimi A.Ş. Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun katılma payları ihracına ilişkin oluşturulacak İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun 18.10.2019 tarih ve 12233903-315.01.01-E-13277 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Yönetici 'nin Unvanı: Aura Portföy Yönetimi A.Ş.

Fon' un Kayıtlı Adresi: Büyükdere Cad. Levent Loft Binası No:201 Kat:8 Daire:130 Şişli İstanbul

Saklayıcı Kuruluş'un Unvanı: Türkiye İş Bankası

Fon Süresi

Fon süresiz olarak kurulmuştur. Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer alan esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine bildirilir.

Fon Portföyünün Yönetimi:

Fon, İslâmi finans prensiplerine uygun faaliyetlerin gerçekleştirildiği, getiri potansiyeli yüksek görülen gayrimenkullere, tamamlanmış veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projelere ve/veya bu projelere dayalı haklara ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen icâzet belgesine bağlanmış sermaye piyasası araçlarına, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarıyla, icâzet belgesine bağlanmış gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına yatırım yaparak alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacına dayanmaktadır. Fon bu amacı gerçekleştirmek üzere arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve kurul tarafından uygun görülen benzeri gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar da fon portföyüne alınabilir.

Fon, alım satım karı elde etme amacını sağlamak üzere yukarıda sayılan gayrimenkulleri satın alabilecek olsa da, öncelikli olarak satılamamış konut stoku yüksek, tamamlanmış gayrimenkul projelerinden iskonto ile toplu alımlar yapmayı hedeflemektedir. Yapılacak bu yatırımlar tercihen kiralama yapılmadan belirli bir program çerçevesinde satışa sunulacaktır. Ancak gelişen piyasa koşullarına göre kiralama kararı verilebilecek, bu durumda gayrimenkullerin satışları kiracı ile beraber ya da kira sözleşme süresini takiben gerçekleştirilecektir.

Fon portföyüne İslami ticaret ve finans ilkelerine uygun gayrimenkul yatırımları ve faize dayalı olmayan para ve sermaye piyasası araçları ile yatırım fonu katılma payları dahil edilecektir.

Fon'un ve yatırımlarının katılım (faizsiz finans) esaslarına uygunluğuna ilişkin icâzet belgesi alınır. İcâzet belgesi alınacak kurumlar ve/veya kişiler Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Alınan icâzet belgesinin alındığı bilgisi Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ve Kurucu'nun resmi internet sitesinde yayımlanmaktadır.

Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir.

- Gayrimenkul mevcut piyasa değeri ve bu değerın gelecekteki artış potansiyeli
 - Gayrimenkullerin satılabilirliğinin yüksek olması,
 - Gayrimenkullerin kira getiri potansiyeli,
 - Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin altyapı olarak gelişime açık olması,
 - İlgili gayrimenkul türlerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti
- Ancak Fon'un yatırım stratejisi kapsamındaki yatırım kriterleri her bir gayrimenkul türü için farklılık gösterebilecektir.

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

Fon Yönetim Ücretleri:

Fon'un toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00548'inden (yüzbindebeşvirgülkırkseki) yıllık %2 (yüzdeiki) oranında yönetim ücreti tahakkuk ettirilir.

Yönetim ücreti, her ayın son iş gününü takip eden 5 (beş) iş günü içerisinde Kurucu tarafından Fon'dan tahsil edilir.

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.

Denetim ücretleri cari dönemde Fonun mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilmiştir.

Fonun Sona Ermesi Ve Fon Varlığının Tasfiyesi:

Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı Kurul'a ve pay sahiplerine bildirilir.

Fon'un tasfiyesi ve sona ermesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

Fon'un III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28. maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.

Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılamaz, uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki katılma paylarının iade alınması sonrasında Fon adının Ticaret Sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından Ticaret Sicili 'ne tescil ve ilan ettirilir. Ticaret Sicili 'ne yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

Kurucunun faaliyet şartlarını kaybetmesi, mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflas etmesi, tasfiye edilmesi veya başka bir sebeple gayrimenkul yatırım fonu kurucusu olma yetkisini kaybetmesi durumunda, Kurul fonu uygun göreceği bir kuruluşa tasfiye amacıyla devreder. Portföy Saklayıcısının mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu fon varlığını Kurulca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devredebilir.

Gayrimenkul Sermayesi Yatırımlarına İlişkin 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 İslâmi finans prensiplerine uygun 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.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir. Aşağıdaki tabloda belirtilen %80'lik sınırlamaya ilişkin hesaplamada, fon portföyüne bu kapsamda dahil edilen yatırımlar da dikkate alınır.

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Faizsiz finansman temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar %30'luk sınıra hesaplanmasında dikkate alınmaz.

Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.

Ödeme planı önceden belirlenmek kaydıyla, gayrimenkullerin taksitli alımını gerçekleştirebilir. Yatırımcılar tarafından taksit tutarlarına denk gelen kısmın vade tarihlerinde fona ödeneceğine dair bir taahhüt yazısı almak şartı ile değerlendirme günleri beklenmeksizin ilgili taksit tutarlarını yatırımcılardan tahsil ederek taksit ödemelerini gerçekleştirebilir. Bu gibi durumlarda taksit ödemelerine ilişkin yatırımcılardan alınan taahhütlerde belirtilen tutarlar, fon muhasebesinde, fon alacak/borç hesaplarında ve pay satış alacaklı hesaplarında izlenir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar Uygulanan Muhasebe Standartları

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

Uygunluk Beyanı

Fon, finansal tablolarını Kamu Gözetim Kurumu tarafından yayımlanan 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 hazırlamaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

Fon'un 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu'nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve yönetim 31 Temmuz 2023 tarihinde yayımlanması için yetki vermiştir.

Muhasebe Politikalarında Değişiklikler Ve Hatalar

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

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar Ve Yorumlar:

a) **31 Mart 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar :**

- TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2 (1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte); Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.

- TFRS 16 'Kiralamalar' - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte); COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020'de, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021'den 30 Haziran 2022'ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayımlanmıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirilmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

b) 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla geçerli olan diğer yeni standartlar, mevcut standartlardaki değişiklikler ve yorumlar, Şirket'in faaliyetleri ile ilgili olmadığından listelenmemiştir.

c) 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

-TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

-TMS 16 "Maddi duran varlıklar" da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

-TMS 37, "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" da yapılan değişiklikler' bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 'Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nın İlk Uygulaması', TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapılmaktadır.

- TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'de bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar Ve Yorumlar (Devamı)

- TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

- **TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik**, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir

2.3 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 – 30 Haziran 2023 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Finansal araçlar

Şirket, finansal araçların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığını düşünmektedir. Gerçeğe uygun değer; herhangi bir finansal aracın, alım satıma istekli iki taraf arasında, muvazaadan arındırılmış olarak el değiştirdiği değer olup, öncelikle ilgili varlığın borsa değeri, borsa değerinin oluşmaması durumunda ise değerlendirme gününde bu tanıma uygun alım satım değeri, gerçeğe uygun değer olarak kabul edilir.

Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “kredi ve alacaklar” olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

Etkin faiz yöntemi

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

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

Fon tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir. Aktif bir piyasada işlem görmeyen ve borsaya kote olmayan fakat gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflanan özkaynak araçları gerçeğe uygun değerleri güvenilir olarak ölçülemediğinde maliyet değerleriyle gösterilmektedir. Gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kâr/zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve finansal varlıklar değer artış fonunda biriktirilir. Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğüne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış fonunda biriken toplam kâr/zarar, gelir tablosuna sınıflandırılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçlarına ilişkin temettüler Fon'un temettü alma hakkının olduğu durumlarda gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yabancı para birimiyle ifade edilen gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir.

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar:

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kar payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır.

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben "iç verim oranı yöntemi" kullanılarak "İtfa edilmiş maliyeti" ile ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ile ilgili kar payı gelirleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr 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.

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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. Kredi ve alacaklar 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.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal yükümlülükler

Fon'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Fon'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti Yabancı para çevrimi

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

Finansal araçların netleştirilmesi

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

Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

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

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Gelir/giderin tanınması Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Fon menkul kıymetlerinin dönem sonu itibarıyla aşağıdaki değerleme ilkelerine göre değerlendirilmesi sonucunda ortaya çıkan değerlendirme farkları, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna "Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar" hesabına kaydedilir.

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 Yükümlülüklerle 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 iskontolu devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini kapsar.

Temettü geliri

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

Katılma payları

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 iskontolu devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini kapsar.

Fonun amacı, İslami finans prensiplerine uygun olarak, anlaşmalı müteahhitlerden (ya da diğer toplu konut mal sahiplerinden) toplu iskontolu alımlar ya da taksitle alım müşterilerinin yönlendirdiği gayrimenkullerin tekil alımı ve bu gayrimenkullerin taksitli satışı ve kiralanması yöntemi ile bireysel konut kullanıcılarına pazarlanması suretiyle kazanç elde etmektir. Fon bu amaç dâhilinde III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) izin verilen diğer gayrimenkul yatırımlarını da yapabilir, her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, satın almayı veya satmayı vaat edebilir.

Gayrimenkul yatırım stratejisinin içerisinde yer alan alım ve satım planı da gayrimenkulün fiziksel özelliklerine, bulunduğu bölgeye, segmente ve ekonomik konjoktüre bağlı olarak ayrıca belirlenmektedir. Fonun portföyüne dâhil edilecek olan gayrimenkullerle ilgili seçim kriterleri yasal durum, bölgesel özellikler, fiziksel özellikler ve piyasa koşullarının değerlendirilmesi olarak belirlenmiştir. Bu seçim kriterleri ışığında nihai yatırım kararı, Yatırım Komitesi tarafından verilir.

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Fon portföyüne İslami ticaret ve finans ilkelerine uygun gayrimenkul yatırımları ve faize dayalı olmayan para ve sermaye piyasası araçları ile yatırım fonu katılma payları dahil edilecektir.

Fon'un ve yatırımlarının katılım (faizsiz finans) esaslarına uygunluğuna ilişkin icazet belgesi alınır. İcazet belgesi alınacak kurumlar ve/veya kişiler Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Alınan icazet belgesinin alındığı bilgisi Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ve Kurucu'nun resmi internet sitesinde yayımlanmaktadır.

Karşılaştırmalı Bilgiler

Fonun finansal durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkan vermek üzere 30 Haziran 2023 tarihli Finansal Durum Tablosu, 31 Aralık 2022 tarihli Finansal Durum Tablosu ile; 1 Ocak – 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu, Nakit Akış Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değişim Tablosunu ise 1 Ocak – 30 Haziran 2022 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

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.

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.

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon yatırım stratejisine uygun olarak çeşitli finansal araçlara yatırım yapma amacıyla tek faaliyet bölümlü olarak yapılanmıştır. Fon'un tüm faaliyetleri birbirleriyle ilişkili olduğundan, finansal tablolar fonun tüm faaliyetlerini yansıtmaktadır.

NOT 4 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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.

Fon ile diğer ilişkili taraflar arasındaki bakiye ve işlemlerin detayı aşağıda açıklanmıştır.

Açıklama	30.06.2023	31.12.2022
VARLIKLAR		
Diğer Alacaklar	0	0
Aura Portföy Yönetimi A.Ş. (Gider Karşılığı Alacaklar)	0	0
YÜKÜMLÜLÜKLER		
Diğer Borçlar	233.420	85.714
Aura Portföy Yönetimi A.Ş. (Yönetim Ücreti)	233.420	524.849

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Açıklama	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	0	0
Aura Portföy Yönetimi A.Ş. (Gider Karşılığı Gelir)	0	0
Esas Faaliyet Giderleri	(1.386.067)	(709.457)
Aura Portföy Yönetimi A.Ş. (Yönetim Ücreti)	(1.386.067)	(709.457)

NOT 5 – ALACAK VE BORÇLAR

Alacaklar

Ters Repo Alacakları

Yoktur (31.12.2022: Yoktur).

Takas Alacakları

Yoktur (31.12.2022: Yoktur).

Diğer Alacaklar

	30.06.2023	31.12.2022
Devreden KDV	0	0
Diğer Alacaklar	278.268	19.021
Toplam	278.268	19.021

Borçlar

Repo Borçları

Yoktur (31.12.2022: Yoktur).

Takas Borçları

Yoktur (31.12.2022: Yoktur).

Diğer Borçlar

	30.06.2023	31.12.2022
Ödenecek Fon Yönetim Ücretleri (Not 4)	233.420	524.849
Denetim Ücreti	0	0
Saklama Komisyonları	34.623	27.867
Diğer	40.845	1.561.202
Toplam	308.888	2.113.918

NOT 6 – BORÇLANMA MALİYETLERİ

Yoktur (31.12.2022: Yoktur).

NOT 7 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur (31.12.2022: Yoktur).

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 8 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022
Yönetim Ücretleri	(1.386.067)	(709.457)
Performans Ücretleri	0	0
Saklama Ücretleri	(72.504)	(36.141)
MKK Ücretleri	0	0
Denetim Ücretleri	0	(11.450)
Danışmanlık Ücretleri	0	(2.800)
Kurul Ücretleri	(13.596)	0
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(733.561)	(197.182)
Toplam	(2.205.728)	(957.030)

NOT 9 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30.06.2023	31.12.2022
Gayrimenkul Yatırımları (*)	101.030.000	113.470.000
İndirilecek KDV	0	
Toplam	101.030.000	113.470.000

(*)- Gayrimenkul Yatırımlarının adet, maliyet değeri, piyasa değeri ve kayıtlı değeri aşağıda açıklanmıştır.

	30.06.2023			
	Adet	Maliyet Değeri	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul yatırımları (*)	20		101.030.000	101.030.000
Toplam	20	0	101.030.000	101.030.000

	31.12.2022			
	Adet	Maliyet Değeri	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul yatırımları(*)	54	45.384.124	113.470.000	113.470.000
Toplam	54	45.384.124	113.470.000	113.470.000

(*)- Gayrimenkul Yatırımlarının genel bilgisi, değerlendirme yöntemi, değerlendirme şirketi ve değerlendirilmiş tutarı aşağıda açıklanmıştır.

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

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

30.06.2023				
	Değerleme Yöntemi	Değerleme Şirketi	Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutar TL
Ildır Mahallesi, 123 ada 10 no.lu parseller Çeşme/İzmir	Pazar Yaklaşımı	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.12.2022	29.715.000
Balçova Mahallesi, 198 ada 882 parsel, 198 ada 1189 parsel ve 198 ada 1190 no.lu parsel Balçova / İzmir	Pazar Yaklaşımı	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.12.2022	65.000.000
Ankara, Güdül, Güneyce Mah., 115 Ada 95 Parsel	Pazar Yaklaşımı	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	05.06.2023	4.230.000
Ankara, Güdül, Çağa Mah., 900 Ada 12 Parsel	Pazar Yaklaşımı	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	05.06.2023	480.000
Ankara, Güdül, Çağa Mah., 891 Ada 143 Parsel	Pazar Yaklaşımı	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	05.06.2023	925.000
Ankara, Güdül, Çağa Mah., 878 Ada 4 Parsel	Pazar Yaklaşımı	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	05.06.2023	290.000
Ankara, Güdül, Çağa Mah., 877 Ada 263 Parsel	Pazar Yaklaşımı	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	05.06.2023	390.000
Toplam				101.030.000

31.12.2022				
	Değerleme Yöntemi	Değerleme Şirketi	Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutar TL
Ankara ili, Beypazarı ilçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1837 ada 5 parsel, 12 bb	Pazar Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2022	3.855.000
Ildır Mahallesi, 123 ada 10 no.lu parseller Çeşme/İzmir	Pazar Yaklaşımı	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.12.2022	29.715.000
Balçova Mahallesi, 198 ada 882 parsel, 198 ada 1189 parsel ve 198 ada 1190 no.lu parsel Balçova / İzmir	Pazar Yaklaşımı	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.12.2022	72.350.000
Ankara Beypazarı Karaşar 205 Ada Parseller (38 Adet)	Pazar Yaklaşımı	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.12.2022	7.550.000
Toplam				113.470.000

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 10 - TOPLAM DEĞER/NET DEĞER VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/(AZALIŞ)

Birim Pay Değeri

	30.06.2023	31.12.2022
Fon Toplam Değeri	133.235.100	140.384.990
Dolaşımdaki Pay Sayısı (Adet)	42.201	42.201
Birim Pay Değeri (TL/Adet)	3.157,1202	3.326,5430

Katılma Belgeleri Hareketleri

	30.06.2023		Adet	Tutar
	Adet	Tutar		
1 Ocak	42.201	52.462.236	41.139.466	49.449.691
Değişim (*)		0	(41.098.327)	
Satışlar	0	0	1.062	3.012.545
Geri Alışlar	0	0		
Dolaşımdaki Pay Sayısı	42.201	52.462.236	42.201	52.462.236

*Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun(UKA) Borsa İstanbul A.Ş. Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda, işlem görebilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmış olup, bir pay fiyatı 28.02.2022'de KAP'ta ilan edilmiş olan 1,425681 TL'nin 1000 (bin) ile çarpılması sonucu 1.425,681 TL olması, Fon katılımcıların ellerinde bulunan paylar ise 1000 (bin) 'e bölünerek yeni pay sayıları oluşmasına kararlaştırılmıştır.

Toplam Değer/Net Varlık Değerinde Değişim

	30.06.2023	31.12.2022
Dönem Başı Toplam Değer Net Varlık Değeri	140.384.991	58.901.429
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	(7.149.891)	78.471.017
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	0	61.638.835
Katılma Payı İade Tutarı (-)	0	(58.626.290)
Dönem Sonu Toplam Değer/Net Varlık Değeri	133.235.100	140.384.991

NOT 11-FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	30.06.2023	31.12.2022
Finansal Durum Tablosundaki Değer	133.235.100	140.384.991
Fiyat Raporundaki Değer	133.235.100	140.384.991
Fark	0	0

NOT 12 - HASILAT

Esas Faaliyet Gelirleri

	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022
Faiz Gelirleri	0	30.966
Temettü Gelirleri	0	0
Finansal Varlıklara İlişkin Gerçekleşmiş Karlar/Zararlar (NET)	3.495.585	73.387
Finansal Varlıklara İlişkin Gerçekleşmemiş Karlar/Zararlar (NET)	(8.454.261)	35.844.470
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	14.513	0
Toplam	(4.944.163)	35.948.823

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 13 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022
İhraççı Faiz Geliri	0	0
Kurucu Gider Aşım İadesi Karşılığı Gelir	0	0
Diğer	14.513	0
Toplam	14.513	0

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022
Vergi Resim, Harç, Tapu Vb. Giderler	(156.004)	(9.367)
Ek Kayda Alma	(13.596)	(8.844)
SMMM Hizmet Bedeli	(7.642)	(3.668)
İlan Giderleri	(11.145)	(7.268)
Kurucu Talimatı Tapu Harç Bedeli	(253.109)	0
Noter Ve Tasdik Giderleri	(13.339)	(523)
Portföy Değerleme Gideri		(44.081)
Sigorta Ücretleri		0
Gayrimenkul Tefrişat Ödemeleri		0
Diğer	(278.726)	(123.432)
Toplam	(733.561)	(197.182)

NOT 14 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Yoktur (31.12.2022: Yoktur).

NOT 15 - DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Yoktur (31.12.2022: Yoktur).

NOT 16 - KUR DEĞİŞİMLERİNİN ETKİSİ

Fon'un finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Fon'un finansal durumu ve faaliyet sonucu, Fon'un geçerli para birimi olan ve finansal tablo için sunum para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Fon'un finansal tablolarının hazırlanması sırasında yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılmak suretiyle TL'ye çevirmektedir.

NOT 17 - YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

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

NOT 18 - TÜREV ARAÇLAR

Yoktur (31.12.2022: Yoktur).

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 19 – FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Varlıklar

	30.06.2023	31.12.2022
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	32.033.667	28.951.602
Toplam	32.033.667	28.951.602

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

	30.06.2023		31.12.2022	
	Maliyet	Kayıtlı Değer	Maliyet	Kayıtlı Değer
Girişim Payı	5.976.305	25.930.000	5.976.305	25.930.000
Kira Sertifikaları	647.775	664.778	18.452	22.412
Yatırım Fonları	2.999.999	5.438.889	2.999.999	2.999.190
Toplam	9.624.079	32.033.667	8.994.756	28.951.602

NOT 20 – KREDİLER

Yoktur (31.12.2022: Yoktur).

NOT 21 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Faktörleri

Fon faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Fon'un risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin, Fon finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Kredi Riski

Yatırım yapılan finansal varlıklar için, karşı tarafın anlaşma yükümlülüklerini yerine getirememesinden kaynaklanan bir risk mevcuttur. Bu risk, derecelendirmeler veya belli bir kuruma yatırım yapılan finansal varlıkların sınırlandırılmasıyla yönetilmektedir. Fon'un kredi riski, ağırlıklı olarak faaliyetlerini yürüttüğü Türkiye'dedir.

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

Cari Dönem	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri		Döviz Alacakları	Finansal Varlıklar	Toplam
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Banka	Diğer			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	0	0	0	278.268	202.053	0	0	32.033.667	32.513.988
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	0	0	0	278.268	202.053	0	0	32.033.667	32.513.988
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	0	0	0	0	0	0	0	0	0

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri		Döviz Alacakları	Finansal Varlıklar	Toplam
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Banka	Diğer			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf					
Önceki Dönem									
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	0	0	0	19.021	58.286	0	0	28.951.602	29.028.909
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	0	0	0	19.021	58.286	0	0	28.951.602	29.028.909
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	0	0	0	0	0	0	0	0	0

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Faiz Oranı Riski

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

Fon'un faiz oranına duyarlı değişken faizli finansal araçları bulunmamaktadır.

Faiz Pozisyonu Tablosu

Fon'un 30 Haziran 2023 tarihi itibarı ile fiyat ve faiz oranı riskine maruz kalan sabit veya değişken faizli finansal araçları bulunmamaktadır

Kur Riski

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ve yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin dengelenmesi ile yönetilmektedir.

Fon'un 30 Haziran 2023 tarihi itibarı ile yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıkları ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Likidite Riski

Likidite riski, Fon'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Fon Yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Aşağıdaki tablo, Fon'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Tablo, Fon'un yükümlülükleri iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faiz bulunmamaktadır

Cari Dönem	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)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	308.888	308.888	308.888	0	0	0
Takas Borçları	0	0	0	0	0	0
İlişkili taraflara diğer borçlar	233.420	233.420	233.420	0	0	0
Diğer Borçlar	75.468	75.468	75.468	0	0	0

Önceki Dönem	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)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	2.113.918	2.113.918	2.113.918	0	0	0
Takas Borçları	0	0	0	0	0	0
İlişkili taraflara diğer borçlar	524.849	524.849	524.849	0	0	0
Diğer Borçlar	1.589.069	1.589.069	1.589.069	0	0	0

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Fon, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek, yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Fon'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Finansal Varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek kayıtlı değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir

Borçlanma senetlerinin ve hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

Finansal Yükümlülükler

Yönetim ücreti borçları ve diğer borçlar da dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinden önemli ölçüde farklılık göstermeyeceği varsayılmıştır.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir;

Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

Seviye 2: Finansal varlık ve Yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatın bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir

Gerçeğe Uygun Değer ile Gösterilen Finansal Varlıkların Değerleme Yöntemleri

	30.06.2023				31.12.2022			
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal Varlıklar								
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar								
Girişim Sermayesi	--	--	25.930.000	25.930.000	--	--	25.930.000	25.930.000
Hisse senetleri	0	--	--	0	0	--	--	0
Yabancı Borçlanma Senetleri	0	--	--	0	0	--	--	0
Kamu Kesimi Borçlanma Araçları	0	--	--	0	0	--	--	0
Özel Kesim Borçlanma Araçları	0	--	--	0	0	--	--	0
Kira Sertifikaları	664.778			664.778	22.412			22.412
Yatırım Fonları	5.438.889	--	--	5.438.889	2.999.190	--	--	2.999.190
Toplam	6.103.667	0	25.930.000	32.033.667	3.021.602	0	25.930.000	28.951.602
Finansal yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--

NOT 22 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRA ORTAYA ÇIKAN HUSUSLAR

Yoktur (31.12.2022: Yoktur).

KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 23 - NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit ve Nakit Benzerleri

	30.06.2023	31.12.2022
Kasa	0	0
Bankalar	202.053	58.286
<i>Vadesiz Mevduat</i>	202.053	58.286
<i>Vadeli Mevduat</i>	0	0
Borsa Para Piyasası Alacakları	0	0
Diğer Hazır Değerler	0	0
Toplam	202.053	58.286

Teminata Verilen Nakit ve Nakit Benzerleri

Yoktur (31.12.2022: Yoktur).

Nakit Akış Tablosundaki Nakit ve Nakit Benzerleri

	30.06.2023	31.12.2022
Nakit ve Nakit Benzerleri	202.053	58.286
Faiz Tahakkukları (-)	0	0
Toplam	202.053	58.286

NOT 24 - FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867(mükerrer) sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliği (11-14.2) ve 26 Şubat 2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yatırım Fonları Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (11-14.2)'de Değişiklik Yapılmasında Dair Tebliğ (11-14.2.a) ile Menkul Kıymet Yatırım Fonları tarafından düzenlenecek mali tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kurallara uygun olarak hazırlanmıştır.