

**[AB1] - AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
ETF, Fund Financial Report  
Unconsolidated  
2020 - 4. 3 Monthly Notification**

General Information About Financial Statements

## Independent Audit Comment

|                           |                                                                   |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Independent Audit Company | GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş. |
| Audit Type                | Continuous                                                        |
| Audit Result              | Positive                                                          |

### BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş Genel Kurulu'na;

#### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### 1) Görüş

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

##### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### 3) Kilit Denetim Konuları

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

| <i><b>Kilit Denetim Konusu</b></i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <i><b>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</b></i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Dipnot 2'de açıklandığı üzere Fon, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal tablolarda gösterilen 322.033.576 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 6 no'lu dipnotta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Fon'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı | Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.<br><br>Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin 6 no'lu dipnotta açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında |

gayrimenkullerin değeri tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değeriendirilmektedir.

kullanılan girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.

Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerieme uzmanlarının değeriemelerinde kullandıkları varsayımların karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değeriendirme için bağılı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirket değerieme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir.

Değerieme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerieme metotlarının varlığı dolayısı ile, değerieme uzmanlarınca takdir edilen değeriin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değeriendirilmiştir.

Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

#### 4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Fon yönetimi; finansal tabloların SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değeriendirilmesinden , gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Fon'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Fon'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur

#### 5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli

bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

- Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

#### **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Kurucu Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Alper Ekbul'dur.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Alper Ekbul, SMMM

Sorumlu Denetçi

9 Şubat 2021

İstanbul, Türkiye

# Statement of Financial Position (Balance Sheet)

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Presentation Currency          | TL             |
| Nature of Financial Statements | Unconsolidated |

|                                                            | Footnote Reference | Current Period<br>31.12.2020 | Previous Period<br>31.12.2019 |
|------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Statement of Financial Position (Balance Sheet)            |                    |                              |                               |
| ASSETS                                                     |                    |                              |                               |
| Cash and cash equivalents                                  | 4                  | 56.930.233                   | 15.526                        |
| Other receivables                                          | 8                  | 359.993                      | 337.688                       |
| Financial assets                                           | 5                  | 170.083                      | 415.123                       |
| Other assets                                               | 6                  | 325.327.290                  | 375.154.148                   |
| Total assets                                               |                    | 382.787.599                  | 375.922.485                   |
| LIABILITIES                                                |                    |                              |                               |
| Other Liabilites                                           | 7                  | 1.167.855                    | 631.767                       |
| TOTAL LIABILITIES (TOTAL VALUE - NET ASSET VALUE EXCLUDED) |                    | 1.167.855                    | 631.767                       |
| TOTAL VALUE / NET ASSET VALUE                              |                    | 381.619.744                  | 375.290.718                   |

# Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Presentation Currency          | TL             |
| Nature of Financial Statements | Unconsolidated |

|                                                                        | Footnote Reference | Current Period<br>01.01.2020 - 31.12.2020 | Previous Period<br>01.01.2019 - 31.12.2019 |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</b>      |                    |                                           |                                            |
| <b>PROFIT (LOSS)</b>                                                   |                    |                                           |                                            |
| Interest Income                                                        | 12                 | 308.697                                   | 449.527                                    |
| Realized Gains (Losses) Relating to Financial Assets and Liabilities   | 13                 | 66.861.655                                | 0                                          |
| Unrealized Gains (Losses) Relating to Financial Assets And Liabilities | 13                 | -51.391.489                               | 147.224.928                                |
| Other Income from Operating Activities                                 | 13                 | 3.510.572                                 | 1.219.143                                  |
| <b>OPERATING INCOME</b>                                                |                    | <b>19.289.435</b>                         | <b>148.893.598</b>                         |
| Management Fees                                                        | 9-14               | -3.783.936                                | -5.078.287                                 |
| Custody Fees                                                           | 9                  | -377.856                                  | -281.694                                   |
| Audit Fees                                                             | 9                  | -12.700                                   | -15.505                                    |
| Capital Market Board Fees                                              | 9                  | -94.312                                   | -57.184                                    |
| Commission and Other Transaction Fees                                  | 9                  | -18.359                                   | -11.118                                    |
| Other Expenses from Operating Activities                               | 9                  | -8.673.246                                | -3.436.790                                 |
| <b>OPERATING EXPENSES (-)</b>                                          |                    | <b>-12.960.409</b>                        | <b>-8.880.578</b>                          |
| <b>PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES</b>                         |                    | <b>6.329.026</b>                          | <b>140.013.020</b>                         |
| <b>FINANCE COST (-)</b>                                                | 15                 | <b>0</b>                                  | <b>-249</b>                                |
| <b>NET PROFIT (LOSS)</b>                                               |                    | <b>6.329.026</b>                          | <b>140.012.771</b>                         |
| <b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>                                      |                    |                                           |                                            |
| <b>INCREASE (DECREASE) IN TOTAL VALUE / NET ASSET VALUE</b>            |                    | <b>6.329.026</b>                          | <b>140.012.771</b>                         |

# Statement of cash flows (Indirect Method)

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Presentation Currency          | TL             |
| Nature of Financial Statements | Unconsolidated |

|                                                                                                    | Footnote Reference | Current Period<br>01.01.2020 - 31.12.2020 | Previous Period<br>01.01.2019 - 31.12.2019 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Statement of cash flows (Indirect Method)</b>                                                   |                    |                                           |                                            |
| <b>CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES</b>                                              |                    | <b>56.914.707</b>                         | <b>-199.816.064</b>                        |
| Net Current Profit (Loss)                                                                          |                    | 6.329.026                                 | 140.012.771                                |
| <b>ADJUSTMENTS TO RECONCILE PROFIT (LOSS)</b>                                                      |                    | <b>-3.819.202</b>                         | <b>-148.893.598</b>                        |
| Adjustments For Interest Income And Expense                                                        | 12                 | -308.697                                  | -449.527                                   |
| Adjustments for fair value losses (gains)                                                          | 13                 | 67                                        | -147.224.928                               |
| Other adjustments to reconcile profit (loss)                                                       | 13                 | -3.510.572                                | -1.219.143                                 |
| <b>CHANGES IN WORKING CAPITAL</b>                                                                  |                    | <b>50.585.614</b>                         | <b>-192.603.907</b>                        |
| Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable                                   |                    | -22.305                                   | -337.688                                   |
| Adjustments for increase (decrease) in payables                                                    |                    | 536.088                                   | -590.938                                   |
| Other Adjustments for other increase (decrease) in working capital                                 |                    | 50.071.831                                | -191.675.281                               |
| <b>CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATIONS</b>                                                        |                    | <b>53.095.438</b>                         | <b>-201.484.734</b>                        |
| Interest received                                                                                  |                    | 308.697                                   | 449.527                                    |
| Other inflows (outflows) of cash                                                                   |                    | 3.510.572                                 | 1.219.143                                  |
| <b>CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES</b>                                              |                    | <b>0</b>                                  | <b>199.830.350</b>                         |
| Cash inflows from fund unit issue                                                                  |                    | 0                                         | 199.830.350                                |
| <b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES</b> |                    | <b>56.914.707</b>                         | <b>14.286</b>                              |
| Net increase (decrease) in cash and cash equivalents                                               |                    | 56.914.707                                | 14.286                                     |
| <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD</b>                                    | 4                  | <b>15.526</b>                             | <b>1.240</b>                               |
| <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD</b>                                          | 4                  | <b>56.930.233</b>                         | <b>15.526</b>                              |

# Statement of Change in Total Value/Net Asset Value

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Presentation Currency          | TL             |
| Nature of Financial Statements | Unconsolidated |

|                                                    | Footnote Reference | Current Period<br>01.01.2020 - 31.12.2020 | Previous Period<br>01.01.2019 - 31.12.2019 |
|----------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Statement of Change in Total Value/Net Asset Value |                    |                                           |                                            |
| TOTAL VALUE/NET ASSET VALUE AT BEGINNING OF PERIOD | 10                 | 375.290.718                               | 35.447.597                                 |
| Increase (Decrease) In Total Value/Net Asset Value |                    | 6.329.026                                 | 140.012.771                                |
| Fund Unit Issues (+)                               |                    | 0                                         | 199.830.350                                |
| TOTAL VALUE/ NET ASSET VALUE AT END OF PERIOD      | 10                 | 381.619.744                               | 375.290.718                                |