

**[BGY] - AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
ETF, Fund Financial Report
Unconsolidated
2021 - 2. 3 Monthly Notification**

General Information About Financial Statements

Independent Audit Company	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Audit Type	Limited
Audit Result	Positive

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu Kurucu Yönetim Kurulu'na,

Giriş

1. Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2021 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II -14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standardı 34, "Ara Dönem Finansal Raporlama"yı içeren "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Zeynep Uras, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Temmuz 2021

Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 30.06.2021	Previous Period 31.12.2020
Statement of Financial Position (Balance Sheet)			
ASSETS			
Cash and cash equivalents	17	15.462.126	11.103.794
Reverse Repo Receivables	5.17	0	10.001.891
Other receivables		116.716	116.716
Financial assets	9	147.334.343	150.864.930
Other assets	6	19.928.976	19.910.493
Total assets		182.842.161	191.997.824
LIABILITIES			
Payables From Repo Transactions	5	0	0
Other Liabilites	6	7.663.263	6.995.763
TOTAL LIABILITIES (TOTAL VALUE - NET ASSET VALUE EXCLUDED)		7.663.263	6.995.763
TOTAL VALUE / NET ASSET VALUE		175.178.898	185.002.061

Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2021 - 30.06.2021	Previous Period 01.01.2020 - 30.06.2020	Current Period 3 Months 01.04.2021 - 30.06.2021	Previous Period 3 Months 01.04.2020 - 30.06.2020
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income					
PROFIT (LOSS)					
Interest Income	12	3.328.944	1.886.164	2.055.038	1.101.107
Realized Gains (Losses) Relating to Financial Assets and Liabilities	12	-108.239	20.868	-138.420	
Unrealized Gains (Losses) Relating to Financial Assets And Liabilities	12	344.605	997.257	89.658	937.121
Other Income from Operating Activities	13	4.688.885	4.888.628	2.316.724	2.290.353
OPERATING INCOME		8.254.195	7.792.917	4.323.000	4.328.581
Management Fees	4 ve 8	-1.826.443	-1.789.952	-906.649	-897.192
Custody Fees	8	-49.357	-47.023	-25.788	-24.343
Audit Fees	8	-27.729	-1.730	-17.729	-1.730
Advisory Fees			-108.470		-58.569
Capital Market Board Fees	8	-18.146	-17.973	-8.759	-8.983
Commission and Other Transaction Fees	8	-85.788	-96.257	-40.389	-46.669
Other Expenses from Operating Activities	13	-488.275	-495.075	-301.075	-284.571
OPERATING EXPENSES (-)		-2.495.738	-2.556.480	-1.300.389	-1.322.057
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		5.758.457	5.236.437	3.022.611	3.006.524
NET PROFIT (LOSS)		5.758.457	5.236.437	3.022.611	3.006.524
OTHER COMPREHENSIVE INCOME					
INCREASE (DECREASE) IN TOTAL VALUE / NET ASSET VALUE	19	5.758.457	5.236.437	3.022.611	3.006.524

Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2021 - 30.06.2021	Previous Period 01.01.2020 - 30.06.2020
Statement of cash flows (Indirect Method)			
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES		9.937.289	9.573.633
Net Current Profit (Loss)		5.758.457	5.236.437
ADJUSTMENTS TO RECONCILE PROFIT (LOSS)		-2.985.111	-888.373
Adjustments For Interest Income And Expense		-3.329.716	-1.885.630
Adjustments for fair value losses (gains)	12	344.605	997.257
CHANGES IN WORKING CAPITAL		3.834.999	3.339.405
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable			-116.716
Adjustments for increase (decrease) in payables		667.500	-1.890.377
Other Adjustments for other increase (decrease) in working capital		3.167.499	5.346.498
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATIONS		6.608.345	7.687.469
Interest received		3.328.944	1.886.164
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		-15.581.620	-3.156.586
Cash Outflows Arising from Fund Unit Repayments	19	-15.581.620	-3.156.586
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		-5.644.331	6.417.047
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		-5.644.331	6.417.047
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD		21.098.435	30.235.608
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD	18	15.454.104	36.652.655

Statement of Change in Total Value/Net Asset Value

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2021 - 30.06.2021	Previous Period 01.01.2020 - 30.06.2020
Statement of Change in Total Value/Net Asset Value			
TOTAL VALUE/NET ASSET VALUE AT BEGINNING OF PERIOD	11 ve19	185.002.061	177.570.637
Increase (Decrease) In Total Value/Net Asset Value	19	5.758.457	5.236.437
Fund Unit Issues (+)	19	0	0
Fund Unit Repayments (-)	19	-15.581.620	-3.156.586
TOTAL VALUE/ NET ASSET VALUE AT END OF PERIOD	11 ve19	175.178.898	179.650.488