

**AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU**



## 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 İlişkin 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

# AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR

| İÇİNDEKİLER                                                                                                                                                                               | SAYFA       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                                                                                                                                                       | <b>1</b>    |
| <b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>                                                                                                                               | <b>2</b>    |
| <b>TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                                                                                                                             | <b>3</b>    |
| <b>NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>                                                                                                                                                            | <b>4</b>    |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>                                                                                                                                          | <b>5-29</b> |
| DİPNOT 1 FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....                                                                                                                                                | 5-7         |
| DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....                                                                                                                               | 8-16        |
| DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....                                                                                                                                                    | 16          |
| DİPNOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....                                                                                                                                                 | 17          |
| DİPNOT 5 TERS REPO ALACAKLARI VE REPO BORÇLARI.....                                                                                                                                       | 17          |
| DİPNOT 6 ALACAKLAR VE BORÇLAR .....                                                                                                                                                       | 17          |
| DİPNOT 7 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....                                                                                                                                      | 18          |
| DİPNOT 8 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....                                                                                                                                                 | 18          |
| DİPNOT 9 FİNANSAL VARLIKLAR .....                                                                                                                                                         | 18-19       |
| DİPNOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....                                                                                                                                             | 19-20       |
| DİPNOT 11 FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER<br>/NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI.....                                                                             | 20          |
| DİPNOT 12 HASILAT .....                                                                                                                                                                   | 20          |
| DİPNOT 13 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER .....                                                                                                                                        | 21          |
| DİPNOT 14 FİNANSMAN GİDERLERİ .....                                                                                                                                                       | 21          |
| DİPNOT 15 TÜREV ARAÇLAR .....                                                                                                                                                             | 21          |
| DİPNOT 16 FİNANSAL ARAÇLAR .....                                                                                                                                                          | 21-22       |
| DİPNOT 17 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....                                                                                                                                        | 23          |
| DİPNOT 18 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....                                                                                                                                   | 23          |
| DİPNOT 19 TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN<br>AÇIKLAMALAR VE FİNANSAL VARLIKLAR.....                                                                              | 23-24       |
| DİPNOT 20 DİĞER VARLIKLAR.....                                                                                                                                                            | 24          |
| DİPNOT 21 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....                                                                                                              | 24-29       |
| DİPNOT 22 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL<br>TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR<br>OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR ..... | 29          |

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

|                                       | <b>Dipnot<br/>referansları</b> | <b>Sınırlı<br/>denetimden<br/>geçmiş<br/>30 Haziran 2021</b> | <b>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmiş<br/>31 Aralık 2020</b> |
|---------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Varlıklar</b>                      |                                |                                                              |                                                              |
| Nakit ve nakit benzerleri             | 18                             | 15.462.126                                                   | 11.103.794                                                   |
| Ters repo alacakları                  | 5                              | -                                                            | 10.001.891                                                   |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller         | 10                             | 130.678.392                                                  | 130.398.391                                                  |
| Finansal varlıklar                    | 9                              | 16.655.951                                                   | 20.466.539                                                   |
| Diğer varlıklar                       | 20                             | 19.928.976                                                   | 19.910.493                                                   |
| Diğer alacaklar                       | 6                              | 116.716                                                      | 116.716                                                      |
| <b>Toplam varlıklar</b>               |                                | <b>182.842.161</b>                                           | <b>191.997.824</b>                                           |
| <b>Yükümlülükler</b>                  |                                |                                                              |                                                              |
| Diğer borçlar                         | 6                              | 7.663.263                                                    | 6.995.763                                                    |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>           |                                | <b>7.663.263</b>                                             | <b>6.995.763</b>                                             |
| <b>Toplam değer/Net varlık değeri</b> |                                | <b>175.178.898</b>                                           | <b>185.002.061</b>                                           |

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

|                                                                                                                 | Dipnot<br>referansları | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>30 Haziran 2021 | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmemiş<br>1 Nisan -<br>30 Haziran 2021 | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>30 Haziran 2020 | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmemiş<br>1 Nisan -<br>30 Haziran 2020 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                                                                     |                        |                                                                |                                                                   |                                                                |                                                                   |
| Faiz gelirleri                                                                                                  | 12                     | 3.328.944                                                      | 2.055.038                                                         | 1.886.164                                                      | 1.101.107                                                         |
| Finansal varlık, gayrimenkul<br>yatırımlarına ve yükümlülöklere<br>ilişkin gerçekleşmiş kar/(zararlar), net (-) | 12                     | (108.239)                                                      | (138.420)                                                         | 20.868                                                         | -                                                                 |
| Finansal varlık ve gayrimenkul<br>yatırımlarına ilişkin gerçekleşmemiş<br>(zararlar)/karlar                     | 12                     | 344.605                                                        | 89.658                                                            | 997.257                                                        | 937.121                                                           |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                                                              | 13                     | 4.688.885                                                      | 2.316.724                                                         | 4.888.628                                                      | 2.290.353                                                         |
| <b>Esas faaliyet gelirleri</b>                                                                                  |                        | <b>8.254.195</b>                                               | <b>4.323.000</b>                                                  | <b>7.792.917</b>                                               | <b>4.328.581</b>                                                  |
| Yönetim ücretleri (-)                                                                                           | 4 ve 8                 | (1.826.443)                                                    | (906.649)                                                         | (1.789.952)                                                    | (897.192)                                                         |
| Saklama ücretleri (-)                                                                                           | 8                      | (49.357)                                                       | (25.788)                                                          | (47.023)                                                       | (24.343)                                                          |
| Denetim ücretleri (-)                                                                                           | 8                      | (27.729)                                                       | (17.729)                                                          | (1.730)                                                        | (1.730)                                                           |
| Danışmanlık ücretleri (-)                                                                                       | 8                      | -                                                              | -                                                                 | (108.470)                                                      | (58.569)                                                          |
| Kurul ücretleri (-)                                                                                             | 8                      | (18.146)                                                       | (8.759)                                                           | (17.973)                                                       | (8.983)                                                           |
| Komisyon ve diğer işlem ücretleri (-)                                                                           | 8                      | (85.788)                                                       | (40.389)                                                          | (96.257)                                                       | (46.669)                                                          |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                                                                          | 8 ve 13                | (488.275)                                                      | (301.075)                                                         | (495.075)                                                      | (284.571)                                                         |
| <b>Esas faaliyet giderleri (-)</b>                                                                              |                        | <b>(2.495.738)</b>                                             | <b>(1.300.389)</b>                                                | <b>(2.556.480)</b>                                             | <b>(1.322.057)</b>                                                |
| <b>Esas faaliyet karı</b>                                                                                       |                        | <b>5.758.457</b>                                               | <b>3.022.611</b>                                                  | <b>5.236.437</b>                                               | <b>3.006.524</b>                                                  |
| Finansman giderleri                                                                                             |                        | -                                                              | -                                                                 | -                                                              | -                                                                 |
| <b>Net dönem karı</b>                                                                                           |                        | <b>5.758.457</b>                                               | <b>3.022.611</b>                                                  | <b>5.236.437</b>                                               | <b>3.006.524</b>                                                  |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                                                                               |                        |                                                                |                                                                   |                                                                |                                                                   |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar                                                                |                        | -                                                              | -                                                                 | -                                                              | -                                                                 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar                                                                   |                        | -                                                              | -                                                                 | -                                                              | -                                                                 |
| <b>Diğer kapsamlı gelir</b>                                                                                     |                        | <b>-</b>                                                       | <b>-</b>                                                          | <b>-</b>                                                       | <b>-</b>                                                          |
| <b>Toplam değerde/net varlık değeriinde artış</b>                                                               | <b>19</b>              | <b>5.758.457</b>                                               | <b>3.022.611</b>                                                  | <b>5.236.437</b>                                               | <b>3.006.524</b>                                                  |

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU

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

|                                                                  | Dipnot<br>referansları | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>30 Haziran 2021 | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>30 Haziran 2020 |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>1 Ocak itibarıyla</b>                                         |                        |                                                                |                                                                |
| <b>toplam değer/net varlık değeri</b>                            | <b>11 ve 19</b>        | <b>185.002.061</b>                                             | <b>177.570.637</b>                                             |
| Toplam değer/net varlık değerinde artış                          | 19                     | 5.758.457                                                      | 5.236.437                                                      |
| Katılma payı ihraç tutarı (+)                                    | 19                     | -                                                              | -                                                              |
| Katılma payı iade tutarı (-)                                     | 19                     | (15.581.620)                                                   | (3.156.586)                                                    |
| <b>30 Haziran itibarıyla toplam değer/<br/>net varlık değeri</b> | <b>11 ve 19</b>        | <b>175.178.898</b>                                             | <b>179.650.488</b>                                             |

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

|                                                                                                              | Dipnot<br>referansları | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>30 Haziran 2021 | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>30 Haziran 2020 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>İşletme faaliyetlerden nakit akışları</b>                                                                 |                        | <b>9.937.289</b>                                               | <b>9.573.633</b>                                               |
| Net dönem karı/(zararı)                                                                                      |                        | 5.758.457                                                      | 5.236.437                                                      |
| <b>Net dönem karı (zararı) mutabakatı<br/>ile ilgili düzeltmeler</b>                                         |                        | <b>(2.985.111)</b>                                             | <b>(888.373)</b>                                               |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                           |                        | (3.329.716)                                                    | (1.885.630)                                                    |
| Gerçeğe uygun değer kayıpları<br>(kazançları) ile ilgili düzeltmeler                                         |                        | 344.605                                                        | 997.257                                                        |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                                           |                        | <b>3.834.999</b>                                               | <b>3.339.405</b>                                               |
| Alacaklardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler                                                            |                        | -                                                              | (116.716)                                                      |
| Borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler                                                              |                        | 667.500                                                        | (1.890.377)                                                    |
| Finansal varlıklardaki değişim, net                                                                          |                        | 3.465.983                                                      | -                                                              |
| Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin girişler                                                                   |                        | (280.001)                                                      | -                                                              |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer<br>artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler                                |                        | (18.483)                                                       | 5.346.498                                                      |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışlar</b>                                                              |                        | <b>6.608.345</b>                                               | <b>7.687.469</b>                                               |
| Alınan faiz                                                                                                  |                        | 3.328.944                                                      | 1.886.164                                                      |
| <b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                                             |                        | <b>(15.581.620)</b>                                            | <b>(3.156.586)</b>                                             |
| Katılma payı ihraçlarından elde edilen nakit                                                                 | 19                     | -                                                              | -                                                              |
| Katılma payı iadeleri için ödenen nakit                                                                      | 19                     | (15.581.620)                                                   | (3.156.586)                                                    |
| <b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce<br/>nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)</b> |                        | <b>(5.644.331)</b>                                             | <b>6.417.047</b>                                               |
| <b>Yabancı para çevrim farklarının<br/>nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>                       |                        | <b>-</b>                                                       | <b>-</b>                                                       |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)</b>                                                     |                        | <b>(5.644.331)</b>                                             | <b>6.417.047</b>                                               |
| <b>Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>                                                                  |                        | <b>21.098.435</b>                                              | <b>30.235.608</b>                                              |
| <b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>                                                                  |                        | <b>15.454.104</b>                                              | <b>36.652.655</b>                                              |

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

#### Genel

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (“Fon”) Ak Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Fon, Ak Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 52 ve 54’üncü maddelerine dayanılarak, Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun katılma paylarının ihracına ilişkin oluşturulacak İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK veya “Kurul”) 3 Mayıs 2016 tarih ve 5236 sayılı izin yazısı ile onaylanmıştır.

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

#### Kurucu:

Ak Portföy Yönetimi A.Ş.  
Sabancı Center Akbank T.A.Ş. Hazine Binası Kat: 1 34330 4.Levent - İstanbul

#### Yönetici:

Ak Portföy Yönetimi A.Ş.  
Sabancı Center Akbank T.A.Ş. Hazine Binası Kat: 1 34330 4.Levent – İstanbul

#### Saklayıcı Kurum:

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Portföy Saklayıcısı)  
Sabancı Center Akbank Kule 2 Kat : 6-7 34330 4.Levent - İstanbul

İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.  
Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4 Sarıyer 34467 İstanbul

#### **Fon portföyünün yönetimi**

Fon’un katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu Ak Portföy Yönetimi A.Ş. sorumludur. Kurucu, Fon’a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Ak Portföy Yönetimi A.Ş. sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, yönetici Ak Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

##### Fon portföyünün yönetimi (Devamı)

Fon'un yatırım stratejisi, Fon portföyüne değer artışı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkulü satın almaya, satmaya, kiralamaya, kiraya vermeye ve satın almaya veya satmaya vaat etmeye yönelik yatırım yapılmasıdır. Yerli ve/veya yabancı gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılır. Fon'un yatırım stratejisi kapsamında alım satım kriterleri her bir gayrimenkul türü için farklılık gösterebilecektir. Ancak ana yatırım stratejisi olarak aşağıda belirtilen kriterler esas alınacaktır.

- Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değerın gelecekteki potansiyeli,
- Gayrimenkullerin satış kabiliyetlerinin yüksek olması
- Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin altyapı olarak gelişime açık olup olması,
- İlgili gayrimenkul tiplerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti,
- Gayrimenkullerin kira getiri potansiyeli

##### Fon yönetim ücretleri

Fon'un sermaye piyasası araçlarından oluşan menkul kıymetler portföyü Ak Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon, Ak Portföy Yönetimi A.Ş.'ye yönetimi ve temsili için tahsis ettiği donanım, personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığı olarak portföy toplam değerinin yıllık yaklaşık %2'sidir. Yönetim ücreti, ay sonu itibarıyla hazırlanan fiyat raporlarındaki günlük Fon toplam değerinin günlük %0,00548'i (yüzbindebeşyüzkırksekiz) [yıllık yaklaşık %2 (yüzdeiki)] olarak tahakkuk ettirilir bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya fondan ödenecektir.

##### Denetim ücretleri

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

Denetim ücretleri cari dönemde Fon'un mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilmiştir.

##### Fonun süresi

Fon süresizdir.

##### Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Temmuz 2021 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Kurucu Yönetim Kurulu'nun finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

# AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

#### Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi

- Fon kurucunun Kurulun uygun görüşünü aldıktan sonra altı ay sonrası için feshi ihbar etmesi durumunda sona erer.
- Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Yatırım Fonu Tebliği hükümleri kıyasen uygulanır.
- Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satış mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevirilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.
- Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.
- Tasfiyenin sona ermesi üzerine, Fon adının Ticaret Sicilinden silinmesi için keyfiyet,
- Kurucu tarafından Ticaret Sicili 'ne tescil ve ilan ettirilir, bu durum Kurul'a bildirilir. Fon'un Yatırım Fonu 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (9) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.
- Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

#### Gayrimenkul sermayesi yatırımlarına ilişkin yatırım sınırlamaları

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

Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin %60'ını aşamaz.

Katılma paylarının geri dönüşlerinde oluşan nakit ihtiyacının karşılanması amacıyla, portföyde yer alan repo işlemine konu olabilecek menkul kıymetlerin rayiç bedelinin %10'una kadar, borsada veya borsa dışında repo yapılabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılabilir.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ye gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz.

Yatırım sınırlamalanna uyumun fonun hesap dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur.

Katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışına başlandığı tarihi muteakip en geç bir yıl içinde fon portföy değeri en az 10.000.000 TL büyüklüğe ulaşacak ve katılma payı sahiplerinden toplanan paralar 111- 52.3 Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar tebliğinde belirtilen portföy sınırlamaları dahilinde yatırıma yönlendirilecektir.

# AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

##### (a) Uygulanan muhasebe standartları ve TFRS'ye uygunluk beyanı

30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" (II-14.2), 26 Şubat 2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonları Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)'nde Değişiklik Yapılmasında Dair Tebliğ (II-14.2.a)" ile 30 Aralık 2013 tarihinde yürürlüğe girerek yatırım fonlarının finansal tablolarının hazırlanmasında Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınması hüküm altına alınmıştır. Bununla birlikte Fon'un portföyündeki varlıkların gerçeğe uygun değer ölçümlerinde Tebliğ'in 9. maddesinde belirtilen değerlendirme ilkeleri esas alınmıştır (Dipnot 2.D.g). Standartlarının TMS olarak esas alınması hüküm altına alınmış ve finansal rapor tanımı yapılarak, bu kapsama finansal tablolar, sorumluluk beyanları ve portföy raporları alınmıştır. Fon bu tebliğde yer verilen esaslara uygun olarak yıllık finansal tablo düzenlemekle yükümlüdür. Şu kadar ki bir hesap dönemi içerisinde bir kereden fazla katılma payı fiyatı açıklayan girişim sermayesi yatırım fonları altı aylık ara dönem finansal tablo düzenlemekle yükümlüdür. 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.

Fon'un finansal tabloları ve dipnotları, SPK tarafından 30 Aralık 2013 tarihli bülten ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Fon muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tabloların hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Fon içtüzüğünde belirtilen hükümlere, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Bu finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerinin dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

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

##### (b) Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar

Fon, Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) veya Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) ile uyumlu finansal tablolar hazırlanırken standartlardaki değişiklikler ve yorumlar dipnotlarda aşağıdaki şekilde gösterilmelidir:

**30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

***Yeni TMS/TFRS'nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:***

- a) TMS/TFRS'nin başlığı,
- b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
- d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
- e) varsa geçiş hükümlerinin ileri dönemlere olabilecek etkileri,

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR (Devamı)**

**(b) Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)**

- f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
    - i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
    - ii. şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
  - g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.
- **TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" 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'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
  - **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 içerdığını belirtir.
  - **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 muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR (Devamı)**

**(b) Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)**

- **TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin’ değişiklikler;** 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, 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. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi 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.

**30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**

- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" 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’in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 17’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, ‘Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın ilk kez uygulanması’ TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR (Devamı)

##### (c) Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Fon muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında SPK tarafından çıkarılan prensipler ve şartlara, yürürlükteki ticari ve mevzuat ile SPK'nın tebliğlerine uymaktadır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Fon'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Fon, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 1 Ocak - 30 Haziran 2021 ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosunu ise 1 Ocak - 30 Haziran 2020 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Gerek görüldüğü takdirde cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmektedir.

##### (d) Netleştirme/mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

##### (e) Raporlama para birimi

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

##### (f) Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Fon muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında SPK tarafından çıkarılan prensipler ve şartlara, yürürlükteki ticari ve mevzuat ile SPK'nın tebliğlerine uymaktadır. Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Fon'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Fon, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 1 Ocak - 30 Haziran 2021 ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosunu ise 1 Ocak - 30 Haziran 2020 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Gerek görüldüğü takdirde cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmektedir.

##### (g) Netleştirme/mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR (Devamı)

###### (h) Raporlama para birimi

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

##### B. MUHASEBE POLİTİKALARINDA DEĞİŞİKLİKLER

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Fon'un dönem içinde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

##### C. MUHASEBE TAHMİNLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER VE HATALAR

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Fon'un dönem içinde muhasebe tahminlerinde bir değişiklik olmamıştır.

##### D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ

###### (a) Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadeli mevduat, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri üç aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır (Dipnot 18).

###### (b) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından yapılan değerlemelerde belirtilen makul değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmış olup değerlendirme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir. Gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değeri, emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak belirlenmiştir (Dipnot 10).

###### (c) Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden olan işlemler, işlemin yapıldığı tarihte geçerli olan kurdan; yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve borçlar ise, dönem sonu Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası döviz alış kurundan Türk lirasına çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan kalemlerin çevrimi sonucunda ortaya çıkan gelir ve giderler, ilgili yılın kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilmiştir.

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

###### (d) Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Fon, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

###### (e) Vergi karşılığı

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun ("GVK") Geçici 67. maddesinde 7 Temmuz 2006 tarihinde 5527 sayılı yasa ile yapılan değişiklik ve bu değişiklik çerçevesinde yayınlanan 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan karar ile Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları ile konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) ile menkul kıymetler yatırım ortallıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkiyat oranı değişiklik tarihinden 1 Ekim 2006 tarihine kadar %10, 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

###### (f) Gelir/giderin tanınması

Fon menkul kıymetlerinin dönem sonu itibarıyla aşağıdaki değerlendirme ilkelerine göre değerlendirilmesi sonucunda ortaya çıkan değerlendirme farkları, kar veya zararda "Finansal varlık ve yükümlülükler ilişkili gerçekleşmemiş kar/zarar" hesabına kaydedilir.

Bilançoda bulunan finansal varlıkların, alım ve satımı, fon paylarının alım ve satımı, fonun gelir ve giderleri ile fonun diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla muhasebeleştirilir. Fon'dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden "Finansal varlıklar" hesabına alacak/borç kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; "Finansal varlıklar" hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark oluştuğu takdirde bu fark "Finansal varlık ve yükümlülükler ilişkili gerçekleşmiş kar/zarar" hesabına kaydolunur. Satılan menkul kıymete ilişkin Fon'un muhasebe kayıtlarında bulunan "Fon payları değer artış/azalış" hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak "Finansal varlık ve yükümlülükler ilişkili gerçekleşmiş kar/zarar" hesaplarına aktarılır.

Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'ndaki ("VİOP") işlemler için teminat olarak verilen tutar her gün itibarıyla açık olan pozisyon rayiç değeri de dikkate alınarak değerlendirilmekte ve ilgili tutarlar kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Finansal varlık ve yükümlülükler ilişkili gerçekleşmiş kar/zarar" kaleminde muhasebeleştirilmektedir. İlgili teminat tutarı ise bilançoda "Teminata verilen nakit ve nakit benzerleri" hesabına kaydedilir.

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

###### (g) Uygulanan Değerleme İlkeleri

Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:

- a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
- b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
  - 1) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
  - 2) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satıma konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
  - 3) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
  - 4) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
  - 5) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
  - 6) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
  - 7) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
  - 8) (1) ile (7) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
  - 9) (7) ve (8) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.
- c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.  
Fon'un diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Fon'un yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

###### (h) Fon payları, birim pay değeri ve net varlık değeri

Fon payları, temsil ettiği değerin tam olarak nakden ödenmesi şartıyla katılımcının bireysel emeklilik hesabına aktarılmaktadır. Fon'un pay değeri, net varlık değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesiyle elde edilmektedir. Her iş günü sonu itibarıyla hesaplanan pay değeri, müteakip işgünü duyurulmaktadır. Fon Net Varlık Değeri", "Fon Portföy Değeri"ne varsa diğer varlıkların eklenmesi ve borçların (Kurucu tarafından kuruluş işlemleri için verilen avans hariç) düşülmesi suretiyle bulunur.

###### (i) İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda Fon ve Kurucunun sermayesinde pay sahibi olan gerçek ve tüzel kişi ortaklar, ortaklardan doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır (Dipnot 4).

###### (j) Finansal varlıklar

Fon, finansal varlıklarını "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar" ve "İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar" olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirilmektedir.

##### *Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:*

Fon'da "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak sınıflandırılan finansal varlıklar, alım satım amaçlı finansal varlıklar olup piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar ilk olarak kayda alınmalarında gerçeğe uygun değerleri kullanılmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların makul değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan kar veya zarar gelir tablosunda "Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçeğe uyumun kar/zarar" hesabına dahil edilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıkları elde tutarken kazanılan faizler, faiz geliri olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Temettü gelirleri ise ayrı olarak, temettü gelirleri şeklinde finansal tablolarda gösterilmektedir.

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

###### *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 faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülür. Söz konusu varlıklar, ilk kayda alınmalarında işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyeti ile muhasebeleştirilmektedir. Kayda alınmayı müteakiben etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak "İskonto edilmiş bedeli" ile değerlendirilmektedir.

###### *Beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü*

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık gruplarına ilişkin beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü finansal varlığın durumu ve gelecek ekonomik ilgili önemli varsayımlar ve gelişmiş modellerin kullanımını gerektiren bir alandır.

Beklenen kredi zararını ölçmeye ilişkin muhasebe koşullarını uygulamak için bir grup önemli karar alınması gereklidir. Bunlar:

- Kredi riskindeki önemli artışa ilişkin kriterlerin belirlenmesi
- Beklenen kredi zararının ölçülmesi için uygun model ve varsayımların seçilmesi
- İlişkili beklenen kredi zararı ve her tip ürün / piyasaya yönelik ileriye dönük senaryoların sayısı ve olasılığını belirleme
- Beklenen kredi zararını ölçme amaçlarına ilişkin benzer finansal varlıklar grubunun belirlenmesi.

##### E. ÖNEMLİ MUHASEBE TAHMİN VE VARSAYIMLARI

Fon finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Fon portföyündeki varlıkların değerlendirme ilkeleri 2.D.g no'lu dipnotta açıklanmıştır. Gelecek finansal dönemlerde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde düzeltmelere neden olma riski olan tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

###### *Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer tespitine ilişkin açıklamalar*

Yatırım amaçlı gayrimenkuller mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından yapılan değerlemelerde belirtilen makul değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmış olup değerlendirme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir (Dipnot 10).

#### 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon, Fon'un yatırım stratejisine uygun olarak yatırım yapmak amacıyla tek faaliyet bölümü olarak yapılmıştır. Fon'un 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.

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 4 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde ilişkili taraflarla olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

|                                 | 30 Haziran 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Borçlar</b>                  |                 |                |
| Ak Portföy Yönetimi A.Ş.        |                 |                |
| - Fon yönetim ücreti (Dipnot 6) | 287.895         | 313.875        |
|                                 | <b>287.895</b>  | <b>313.875</b> |

1 Ocak - 30 Haziran 2021 ve 1 Ocak - 30 Haziran 2020 hesap dönemi itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

#### Niteliklerine göre giderler

|                                 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2021 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2021 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2020 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2020 |
|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Ak Portföy Yönetimi A.Ş.        |                             |                              |                             |                              |
| - Fon yönetim ücreti (Dipnot 8) | 1.826.443                   | 906.649                      | 1.789.952                   | 897.192                      |
|                                 | <b>1.826.443</b>            | <b>906.649</b>               | <b>1.789.952</b>            | <b>897.192</b>               |

#### 5 - TERS REPO ALACAKLARI VE REPO BORÇLARI

Fon'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla ters repo alacakları ve repo borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Ters repo alacaklarının toplamı 10.001.891 TL, vadesi 1 aydan kısa olup, faiz oranı %17,25'dir).

#### 6 - ALACAKLAR VE BORÇLAR

Fon'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla diğer alacakları 116.716 TL'dir (31 Aralık 2020:116.716 TL).

| <b>Borçlar</b>            | <b>30 Haziran 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|---------------------------|------------------------|-----------------------|
| KDV gideri                | 5.101.828              | 4.727.194             |
| Depozito karşılığı        | 1.385.157              | 1.385.157             |
| Döviz giderleri           | 857.430                | 531.664               |
| Yönetim ücreti (Dipnot 4) | 287.895                | 313.875               |
| Denetim ücreti            | -                      | -                     |
| Ek kayda alma             | 8.759                  | 9.251                 |
| SMMM Hizmet Bedeli        | 12.500                 | 12.250                |
| KAP Gideri                | -                      | -                     |
| Saklama komisyonları      | 7.194                  | 8.603                 |
| Stopaj gideri             | 2.500                  | 7.500                 |
| Repo borçları             | -                      | 269                   |
|                           | <b>7.663.263</b>       | <b>6.995.763</b>      |

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 7 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Karşılıklar, bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Tutarın yeterince güvenilir olarak ölçülemediği ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için fondan kaynak çıkmasının muhtemel olmadığı durumlarda söz konusu yükümlülük "Koşullu" olarak kabul edilmektedir. 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla karşılık, koşullu varlık ve borç bulunmamaktadır.

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Fon'un vermiş olduğu teminat mektubu ve teminat senedi yoktur. 30 Haziran 2021 itibarıyla Fon'un VİOP'a vermiş olduğu nakit teminat yoktur (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

#### 8 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

|                                        | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2021 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2021 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2020 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2020 |
|----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Yönetim ücretleri (*) (Dipnot 4)       | 1.826.443                   | 906.649                      | 1.789.952                   | 897.192                      |
| Danışmanlık ücretleri                  | -                           | -                            | 108.470                     | 58.569                       |
| Komisyon ve diğer işlem ücretleri (**) | 85.788                      | 40.389                       | 96.257                      | 46.669                       |
| Saklama ücretleri                      | 49.357                      | 25.788                       | 47.023                      | 24.343                       |
| Kurul ücretleri                        | 18.146                      | 8.759                        | 17.973                      | 8.983                        |
| Denetim ücretleri                      | 27.729                      | 17.729                       | 1.730                       | 1.730                        |
|                                        | <b>2.007.463</b>            | <b>999.314</b>               | <b>2.556.479</b>            | <b>1.322.057</b>             |

(\*) Fon'un yatırım portföyü Ak Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon'un toplam giderleri kapsamında, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis ettiği donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı ile sınırlı olarak, Şubat, Mart, ve Nisan ayı sonunda hazırlanan fiyat raporlarından fon net varlık değerinin günlük %0,00548'i kadar, yıllık basit %2 oranında yönetim gideri kesintisi tahakkuk ettirilir.

(\*\*) 1 Ocak - 30 Haziran 2021 ve 1 Ocak - 30 Haziran 2020 tarihleri arasında geçerli olan komisyon oranları üzerinden, ilgili kurumlara ödenen aracılık giderlerinden oluşmaktadır.

#### 9 - FİNANSAL VARLIKLAR

30 Haziran 2021 tarihi itibarı ile finansal varlıkların tamamı gayrimenkul yatırım ortaklıkları sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

##### Finansal varlıklar

|                                                                               | 30 Haziran 2021   | 31 Aralık 2020    |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara<br/>yansıtılan finansal varlıklar</b> |                   |                   |
| Özel sektör tahvilleri                                                        | 16.655.951        | 13.500.986        |
| Özel sektör kira sertifikaları                                                | -                 | 6.965.553         |
|                                                                               | <b>16.655.951</b> | <b>20.466.539</b> |

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 9 - FİNANSAL VARLIKLAR (Devamı)

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

|                                | 30 Haziran 2021     |                   | Faiz oranı | 31 Aralık 2020    |                   | Faiz oranı |
|--------------------------------|---------------------|-------------------|------------|-------------------|-------------------|------------|
|                                | Maliyet/<br>Nominal | Kayıtlı<br>değeri |            | Maliyet           | Kayıtlı<br>değeri |            |
| Özel sektör tahvilleri         | 16.655.951          | 16.655.951        |            | 14.000.000        | 13.500.986        | 17,26      |
| Özel sektör kira sertifikaları | -                   | -                 |            | 6.770.000         | 6.965.553         | 15,82      |
|                                | <b>16.655.951</b>   |                   |            | <b>20.466.539</b> |                   |            |

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, teminata verilen finansal varlık bulunmamaktadır.

#### 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, bağımsız profesyonel değerlendirme şirketleri tarafından hazırlanan uzman incelemesi raporları çerçevesinde belirlenen gerçeğe uygun değerleriyle finansal tablolara yansıtılmıştır:

|                                   | Değerleme<br>Şirketi | 30 Haziran 2021             |                         |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------|
|                                   |                      | Değerleme<br>Yöntemi/Tarihi | Değerlenmiş<br>Tutar TL |
| Astoria Residence - 8 adet işyeri | (a)                  | (1) / 12 Mayıs 2021         | 24.976.000              |
| Palladium Tower - 2 adet ofis     | (b)                  | (2) / 11 Mayıs 2021         | 19.207.400              |
| Buyaka 1.Kat - 4 adet işyeri      | (a)                  | (1) / 12 Mayıs 2021         | 12.540.000              |
| And Kozyatağı - 5 adet ofis       | (b)                  | (2) / 11 Mayıs 2021         | 73.954.991              |
|                                   |                      |                             | <b>130.678.391</b>      |

- a) Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Anonim Şirketi  
b) TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

- (1) Emsal karşılaştırma yaklaşımı ve direkt kapilatizasyon yaklaşımı / 12 Mayıs 2021  
(2) Pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı / 11 Mayıs 2021  
(3) Emsal karşılaştırma yaklaşımı ve direkt kapilatizasyon yaklaşımı / 12 Mayıs 2021  
(4) Pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı / 11 Mayıs 2021

|                                   | Değerleme<br>Şirketi | 31 Aralık 2020              |                         |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------|
|                                   |                      | Değerleme<br>Yöntemi/Tarihi | Değerlenmiş<br>Tutar TL |
| Astoria Residence - 8 adet işyeri | (a)                  | 27 Ekim 2020                | 24.328.000              |
| Palladium Tower - 2 adet ofis     | (b)                  | 12 Kasım 2020               | 19.207.400              |
| Buyaka 1.Kat - 4 adet işyeri      | (a)                  | 28 Ekim 2020                | 12.908.000              |
| And Kozyatağı - 5 adet ofis       | (b)                  | 12 Kasım 2020               | 73.954.991              |
|                                   |                      |                             | <b>130.398.391</b>      |

- a) Epsos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.  
b) Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

- (1) Emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı / 27 Ekim 2020  
(2) Emsal karşılaştırma ve direk kapitalizasyon yöntemleri/ 12 Kasım 2020  
(3) Emsal karşılaştırma ve direk kapitalizasyon yöntemleri/ 28 Ekim 2020  
(4) Emsal karşılaştırma ve direk kapitalizasyon yöntemleri/ 12 Kasım 2020

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde bir teminat veya ipotek bulunmamaktadır.

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

|                | 30 Haziran 2021 |               |                | 31 Aralık 2020 |               |                |
|----------------|-----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|                | Maliyet         | Piyasa değeri | Kayıtlı değeri | Maliyet        | Piyasa değeri | Kayıtlı değeri |
| Gayrimenkuller | 112.015.736     | 130.678.392   | 130.678.392    | 112.015.736    | 130.398.391   | 130.398.391    |
|                |                 | 130.678.392   |                |                | 130.398.391   |                |

#### 11 - FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

|                                                                       | 30 Haziran 2021 | 30 Haziran 2020    |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Fiyat raporundaki toplam değer/<br>net varlık değeri                  | 19              | 175.178.898        |
| Fiyat raporu üzerine verilen düzeltmelerin etkisi                     | -               | -                  |
| <b>Finansal durum tablosundaki<br/>toplam değer/net varlık değeri</b> | <b>19</b>       | <b>175.178.898</b> |

#### 12 - HASILAT

|                                                                                          | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2021 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2021 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2020 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2020 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Tahsil edilen faiz gelirleri                                                             | 3.328.944                   | 2.055.038                    | 1.886.164                   | 1.101.107                    |
| -BPP                                                                                     | 2.108.969                   | 1.064.665                    | 1.359.917                   | 608.078                      |
| -Finansman Bonosu                                                                        | 1.195.852                   | 990.373                      | 419.120                     | 419.120                      |
| -Ters Repo                                                                               | 24.123                      | -                            | 107.127                     | 73.909                       |
| Finansal varlık ve gayrimenkul<br>yatırımlarına ilişkin                                  |                             |                              |                             |                              |
| gerçekleşmemiş zarar/kar (*)                                                             | 344.605                     | 89.658                       | 997.257                     | 937.121                      |
| -Finansman Bonosu Değer Artış/Azalışı                                                    | 383.496                     | (91.215)                     | (62.378)                    | (279.289)                    |
| -Astoria A 9.Kat 30.Bölüm.                                                               | 280.001                     | 280.001                      | 1.282.016                   | 1.282.016                    |
| -USD Değer Artış/Azalışı                                                                 | 6.104                       | (1.470)                      | 11.492                      | 1.901                        |
| -BPP Değer Artış/Azalışı Hesabi                                                          | 2.663                       | (6.081)                      | (534)                       | 725                          |
| -Ters Repo ve Repo Değer Artış/Azalışı                                                   | (1.891)                     | -                            | -                           | -                            |
| -YB Borç Değerleme                                                                       | (325.768)                   | (91.577)                     | (233.339)                   | (68.232)                     |
| Finansal varlıklara ve gayrimenkul<br>yatırımlarına ilişkin gerçekleşmiş kar<br>/(zarar) | (108.239)                   | (138.420)                    | 20.868                      | -                            |
| -Döviz İşlemleri                                                                         | 5.944                       | 4.310                        | 2.432                       | -                            |
| -Finansman Bonosu                                                                        | (114.183)                   | (142.730)                    | -                           | -                            |
| -Diğer                                                                                   | -                           | -                            | 28.436                      | -                            |
|                                                                                          | 3.565.310                   | 2.006.276                    | 2.904.289                   | 2.038.228                    |

(\*) 30 Haziran 2021 itibarıyla, gerçeğe uygun değerleri üzerinden muhasebeleştirilen gayrimenkul yatırımlarına ilişkin 997.257 TL tutarında değerleme zararını içermektedir (30 Haziran 2020: 5.037.399 değerleme karı bulunmaktadır).

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 13 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

|                                         | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2021 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2021 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2020 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2020 |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler (**) | 4.688.885                   | 2.316.724                    | 4.888.628                   | 2.290.353                    |
|                                         | <b>4.688.885</b>            | <b>2.316.724</b>             | <b>4.888.628</b>            | <b>2.290.353</b>             |

(\*\*) 1 Ocak - 30 Haziran 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinden elde edilen 1.904.671 TL tutarında kira gelirini içermektedir. (30 Haziran 2020: 5.243.952 TL)

|                                          | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2021 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2021 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2020 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2020 |
|------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (***) | 488.275                     | 301.075                      | 495.075                     | 284.571                      |
|                                          | <b>488.275</b>              | <b>301.075</b>               | <b>495.075</b>              | <b>284.571</b>               |

(\*\*\*) 1 Ocak - 30 Haziran 2021 ve 1 Ocak - 30 Haziran 2020 tarihleri itibarı ile diğer giderler tapu harçları ve KDV ödemelerinden oluşmaktadır.

#### 14 - FİNANSMAN GİDERLERİ

Fon'un 1 Ocak - 30 Haziran 2021 ve 1 Ocak - 30 Haziran 2020 dönemlerine ilişkin finansman gideri bulunmamaktadır.

#### 15 - TÜREV ARAÇLAR

Fon'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla türev araçları bulunmamaktadır.

#### 16 - FİNANSAL ARAÇLAR

##### Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

Fon, finansal enstrümanların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda 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. Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

##### a. Finansal varlıklar:

Bankalardan alacaklar ve diğer finansal aktifler dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal aktifler bu finansal tablolarda iskontolu değerleri ile kayıtlara alınmaktadır.

Menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerleri bağımsız profesyonel değerlendirme şirketleri tarafından hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde belirlenmektedir.

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 16 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

##### Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (Devamı)

##### b. Finansal yükümlülükler:

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal pasiflerin gerçeğe uygun değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

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

|                               | 30 Haziran 2021      |                | 31 Aralık 2020       |                |
|-------------------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
|                               | Gerçeğe uygun değeri | Kayıtlı değeri | Gerçeğe uygun değeri | Kayıtlı değeri |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 15.462.126           | 15.462.126     | 11.103.794           | 11.103.794     |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 130.678.392          | 130.678.392    | 130.398.391          | 130.398.391    |
| Diğer varlıklar               | 19.928.976           | 19.928.976     | 19.910.493           | 19.910.493     |
| Diğer alacaklar               | 116.716              | 116.716        | 116.716              | 116.716        |
| Finansal varlıklar            | 16.655.951           | 16.655.951     | 20.466.539           | 20.466.539     |
| Diğer borçlar                 | 7.663.263            | 7.663.263      | 6.995.763            | 6.995.763      |

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmektedir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

| 30 Haziran 2021                    | Seviye 1 | Seviye 2    | Seviye 3 |
|------------------------------------|----------|-------------|----------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller      | -        | 130.678.392 | -        |
| Özel kesim borçlanma senetleri (*) | -        | 16.655.951  | -        |
|                                    | -        | 147.334.343 | -        |

| 31 Aralık 2020                | Seviye 1 | Seviye 2    | Seviye 3 |
|-------------------------------|----------|-------------|----------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | -        | 130.398.391 | -        |
| Özel kesim tahvilleri         | -        | 20.466.539  | -        |
|                               | -        | 150.864.930 | -        |

(\*) 1 Ocak - 30 Haziran 2021 itibarı ile finansal varlıkların tamamı yatırım amaçlı gayrimenkuller ve özel kesim borçlanma senetlerinden oluşmaktadır.

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 17 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

#### 18 - NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

|                                    | 30 Haziran 2021   | 31 Aralık 2020    |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Nakit ve nakit benzerleri</b>   |                   |                   |
| Bankalardaki mevduatlar            | 204.104           | 223.435           |
| - Vadesiz mevduat                  | 204.104           | 223.435           |
| Borsa para piyasası alacakları (*) | 15.258.022        | 10.880.359        |
|                                    | <b>15.462.126</b> | <b>11.103.794</b> |

(\*) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, borsa para piyasası alacaklarının vadesi 1 aydan kısa olup ağırlıklı ortalama faiz oranı TL için % 18,12'dir (31 Aralık 2020: % 18,00'dir).

Fon'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda, nakit ve nakit benzeri değerleri aşağıdaki gibidir:

|                                | 30 Haziran 2021   | 31 Aralık 2020    |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri      | 204.104           | 11.103.794        |
| Borsa para piyasası alacakları | 15.258.022        | 10.001.891        |
| Faiz tahakkukları (-)          | (8.022)           | (7.250)           |
|                                | <b>15.454.104</b> | <b>21.098.435</b> |

#### 19 - TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR VE FİNANSAL VARLIKLAR

|                                                    | 30 Haziran 2021    | 30 Haziran 2020    |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Toplam Değer/Net Varlık Değeri - 1 Ocak</b>     | <b>185.002.061</b> | <b>177.570.637</b> |
| Toplam Değerde/Net Varlık Değerinde Artış          | 5.758.457          | 5.236.437          |
| Katılma Payı İhraç Tutarı (+)                      | -                  | -                  |
| Katılma Payı İade Tutarı (-)                       | (15.581.620)       | (3.156.586)        |
| <b>Toplam Değer/Net Varlık Değeri - 30 Haziran</b> | <b>175.178.898</b> | <b>179.650.488</b> |

Fon'a ait menkul kıymetler Takasbank, katılma belgeleri ise Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. "MKK" nezdinde saklamada tutulmaktadır. Yapılan saklama sözleşmesine istinaden menkul kıymetler Takasbank güvencesi altındadır.

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 19 - TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR VE FİNANSAL VARLIKLAR (Devamı)

| Birim Pay Değeri            | 30 Haziran 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-----------------------------|-----------------|----------------|
| Fon Toplam Değeri (TL)      | 175.178.898     | 185.002.061    |
| Dolaşımda Pay Sayısı (Adet) | 113.335.372     | 123.501.166    |
| Birim Pay Değeri (TL)       | 1,545668        | 1,497978       |

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla çıkarılmış katılma belgeleri 113.335.372 (31 Aralık 2020: 123.501.166) adettir.

#### 20 - DİĞER VARLIKLAR

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

|                        | 30 Haziran 2021   | 31 Aralık 2020    |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Diğer varlıklar</b> |                   |                   |
| Devreden KDV (*)       | 19.928.976        | 19.910.493        |
|                        | <b>19.928.976</b> | <b>19.910.493</b> |

(\*) İndirilecek KDV tutarı cari dönemde alımı yapılan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin olarak ödenen KDV tutarını temsil etmektedir.

#### 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### FİNANSAL RİSK YÖNETİMİ

Fon portföyündeki finansal varlık ve yükümlülüklerden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Fon'un yönetim stratejisi Dipnot 1'de açıklanmıştır.

##### *i. Kredi riski açıklamaları*

Fon'un kredi riski esas olarak finansal varlıklarından doğabilmektedir. Fon'un portföyünde bulunabilecek finansal varlıklar SPK düzenlemeleri ve Fon içtüzüğü hükümlerine göre belirlenmektedir.

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### i. Kredi riski açıklamaları (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

| 30 Haziran 2021                                                                                                                                  | Alacaklar         |                |                   |                | Yatırım amaçlı<br>gayrimenkuller | Nakit ve nakit benzerleri |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|----------------------------------|---------------------------|----------------|
|                                                                                                                                                  | Ticari Alacaklar  |                | Diğer varlıklar   |                |                                  | İlişkili<br>Taraf         | Diğer<br>Taraf |
|                                                                                                                                                  | İlişkili<br>taraf | Diğer<br>taraf | İlişkili<br>taraf | Diğer<br>taraf |                                  |                           |                |
| Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski                                                                                      | -                 | 116.716        | -                 | 19.928.976     | 130.678.392                      | -                         | 15.462.126     |
| - Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                       | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -              |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri                                                     | -                 | 116.716        | -                 | 19.928.976     | 130.678.392                      | -                         | 15.462.126     |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların kayıtlı değeri | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -              |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net kayıtlı değeri                                                                | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -              |
| - Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                                    | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -              |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net kayıtlı değerleri                                                                                   | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -              |
| - Vadesi geçmiş (brüt kayıtlı değeri)                                                                                                            | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -              |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                            | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -              |
| - Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                          | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -              |
| - Vadesi geçmemiş (brüt kayıtlı değeri)                                                                                                          | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -              |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                            | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -              |
| - Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                          | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -              |
| E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar                                                                                       | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -              |

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### i. Kredi riski açıklamaları (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

| 31 Aralık 2020                                                                                                                                   | Alacaklar         |                |                   |                | Yatırım amaçlı<br>gayrimenkuller | Nakit ve nakit benzerleri |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|----------------------------------|---------------------------|----------------|
|                                                                                                                                                  | Ticari Alacaklar  |                | Diğer varlıklar   |                |                                  | İlişkili<br>Taraf         | Diğer<br>Taraf |
|                                                                                                                                                  | İlişkili<br>taraf | Diğer<br>taraf | İlişkili<br>taraf | Diğer<br>taraf |                                  |                           |                |
| Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski                                                                                      | -                 | 116.716        | -                 | 19.910.493     | 130.398.391                      | -                         | 11.103.794     |
| - Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                       | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -              |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri                                                     | -                 | 116.716        | -                 | 19.910.493     | 130.398.391                      | -                         | 11.103.794     |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların kayıtlı değeri | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -              |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net kayıtlı değeri                                                                | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -              |
| - Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                                    | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -              |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net kayıtlı değerleri                                                                                   | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -              |
| - Vadesi geçmiş (brüt kayıtlı değeri)                                                                                                            | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -              |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                            | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -              |
| - Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                          | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -              |
| - Vadesi geçmemiş (brüt kayıtlı değeri)                                                                                                          | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -              |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                            | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -              |
| - Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                          | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -              |
| E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar                                                                                       | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -              |

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### ii. Likidite riskine ilişkin açıklamalar

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.

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Fon'un türev finansal varlık ve yükümlülüğü yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

Aşağıdaki tablo, Fon'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Aşağıdaki tablolar, Fon'un yükümlülükleri iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dâhil edilmiştir.

|                        | Kayıtlı<br>Değeri | Sözleşmeye dayalı<br>nakit çıkışlar<br>toplamı | 3 aydan<br>kısa | 3-12 ay<br>arası | 1-5 yıl<br>arası | 5 yıldan<br>uzun |
|------------------------|-------------------|------------------------------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>30 Haziran 2021</b> |                   |                                                |                 |                  |                  |                  |
| Diğer borçlar          | 7.663.263         | 7.663.263                                      | 7.663.263       | -                | -                | -                |
|                        |                   |                                                |                 |                  |                  |                  |
|                        | Kayıtlı<br>Değeri | Sözleşmeye dayalı<br>nakit çıkışlar<br>toplamı | 3 aydan<br>kısa | 3-12 ay<br>arası | 1-5 yıl<br>arası | 5 yıldan<br>uzun |
| <b>31 Aralık 2020</b>  |                   |                                                |                 |                  |                  |                  |
| Diğer borçlar          | 6.995.763         | 6.995.763                                      | 6.995.763       | -                | -                | -                |

##### iii. Piyasa riski açıklamaları

##### Döviz pozisyonu riski

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Fon tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların orijinal bakiyeleri ve toplam TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

|                                       | 30 Haziran 2021 |               |          | 31 Aralık 2020  |               |          |
|---------------------------------------|-----------------|---------------|----------|-----------------|---------------|----------|
|                                       | TL<br>Karşılığı | ABD<br>Doları | Avro     | TL<br>Karşılığı | ABD<br>Doları | Avro     |
| Nakit ve<br>nakit benzerleri          | 69.846          | 8.046         | -        | 81.762          | 11.020        | -        |
| <b>Toplam varlıklar</b>               | <b>69.846</b>   | <b>8.046</b>  | <b>-</b> | <b>81.762</b>   | <b>11.020</b> | <b>-</b> |
| <b>Net yabancı<br/>para varlıklar</b> | <b>69.846</b>   | <b>8.046</b>  | <b>-</b> | <b>81.762</b>   | <b>11.020</b> | <b>-</b> |

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo, Fon'un Dolar kurundaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar Dolar'ın TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

|                                                | 30 Haziran 2021                    |                                     |                                    |                                     |
|------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                | Kar / Zarar                        |                                     | Özkaynaklar                        |                                     |
|                                                | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| Dolar'ın TL karşısında<br>%10 değişimi halinde |                                    |                                     |                                    |                                     |
| 1 - Dolar net varlık / yükümlülüğü             | 6.985                              | (6.985)                             | 6.985                              | (6.985)                             |
| 2- Dolar riskinden korunan kısım (-)           | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>3- Dolar net etki (1 +2)</b>                | <b>6.985</b>                       | <b>(6.985)</b>                      | <b>6.985</b>                       | <b>(6.985)</b>                      |
| <b>TOPLAM (3)</b>                              | <b>6.985</b>                       | <b>(6.985)</b>                      | <b>6.985</b>                       | <b>(6.985)</b>                      |

|                                                | 31 Aralık 2020                     |                                     |                                    |                                     |
|------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                | Kar / Zarar                        |                                     | Özkaynaklar                        |                                     |
|                                                | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| Dolar'ın TL karşısında<br>%10 değişimi halinde |                                    |                                     |                                    |                                     |
| 1 - Dolar net varlık / yükümlülüğü             | 8.176                              | (8.176)                             | 8.176                              | (8.176)                             |
| 2- Dolar riskinden korunan kısım (-)           | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>3- Dolar net etki (1 +2)</b>                | <b>8.176</b>                       | <b>(8.176)</b>                      | <b>8.176</b>                       | <b>(8.176)</b>                      |
| <b>TOPLAM (3)</b>                              | <b>8.176</b>                       | <b>(8.176)</b>                      | <b>8.176</b>                       | <b>(8.176)</b>                      |

#### Faiz pozisyonu riski

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon'un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. Fon'un faize duyarlılığı finansal araçların faiz değişimine bağlı olarak finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde olacak değişikliği içermektedir. Fon'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya göre kalan vadeleri ile likidite riskinde açıklanan kalan vadeleri büyük ölçüde aynıdır.

30 Haziran 2021

31 Aralık 2020

#### Sabit faizli finansal araçlar

|                                |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|
| Borsa para piyasası alacakları | 15.258.022 | 10.880.359 |
| Finansal varlıklar             | 16.655.951 | 20.466.539 |

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

---

#### 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Fiyat riski

Fon'un finansal durum tablosunda 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıfladığı hisse senetleri ve açık VİOP sözleşmeleri bulunmamaktadır.

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

30 Haziran 2021 itibarıyla Fon portföyünde gelir ortaklığı senetleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

.....

**AK PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT  
PORTFÖY DAĞILIM RAPORU VE PAY FİYATININ  
HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN  
PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/  
NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU İÇEREN  
FİYAT RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK  
HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR**



## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### PAY FİYATININ HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU İÇEREN FİYAT RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını SPK'nın konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Fon'un pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları Tebliğ hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor tamamen SPK ve Ak Portföy Yönetimi A.Ş.'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka bir maksatla kullanılması mümkün değildir.

#### *Diğer Husus*

Pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarında sunulan finansal bilgiler Türkiye Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak tam kapsamlı bağımsız denetime tabi tutulmamıştır.

PwC Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



Zeynep Uras, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Temmuz 2021

## **AK PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

---

| <b>İÇİNDEKİLER</b>                                                   | <b>SAYFA</b> |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>I- FONU TANITICI BİLGİLER.....</b>                                | <b>1</b>     |
| <b>II- FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER.....</b>                 | <b>2-3</b>   |
| <b>III- FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI.....</b> | <b>4-6</b>   |
| <b>IV- TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU.....</b>               | <b>7</b>     |
| <b>V- YIL İÇİNDE YAPILAN GİDERLER.....</b>                           | <b>8</b>     |
| <b>VI- DİĞER AÇIKLAMALAR.....</b>                                    | <b>9</b>     |
| <b>VII- PORTFÖYDEN SATIŞLAR.....</b>                                 | <b>10</b>    |
| <b>VIII- İTFALAR.....</b>                                            | <b>11</b>    |
| <b>IX- PORTFÖYE ALIŞLAR.....</b>                                     | <b>12</b>    |
| <b>X- FİYAT RAPORLARINA İLİŞKİN PORTFÖY DEĞERLEME ESASLARI.....</b>  | <b>13</b>    |

# AK PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## FONU TANITICI BİLGİLER

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

---

**A. FONUN ADI:**

Ak Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

**B. KURUCUNUN ÜNVANI:**

Ak Portföy Yönetimi A.Ş.

**C. YÖNETİCİNİN ÜNVANI:**

Ak Portföy Yönetimi A.Ş.

**D. FON TUTARI:**

Fonun tutarı 5.000.000 TL'dir.

**E. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ:**

Fonun toplam değeri 175.178.898 TL'dir.

**F. KATILMA PAYI SAYISI:**

Fonun katılma payı sayısı 113.335.372 adettir.

**G. FONUN KURULUŞ TARİHİ:**

16 Eylül 2016

**H. FONUN SÜRESİ:**

Süresizdir.

## AK PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

**A. YIL SONU KATILMA PAYI FİYATI:**

Yıl sonu katılma payı fiyatı 1,545668 TL'dir.

**B. ÖNCEKİ YIL KATILMA PAYI FİYATI:**

Önceki yıl katılma payı fiyatı 1,497978 TL'dir.

**C. YILLIK KATILMA PAYI FİYATI ARTIŞ ORANI:**

Yıllık katılma payı fiyatı artış oranı %6,83'tür.

**D. YILBAŞINA GÖRE FİYAT ARTIŞ ORANI:**

Yılbaşına göre fiyat artış oranı %3,18'dir.

**E. YILLIK ORTALAMA PORTFÖYDEKİ MENKUL KIYMETLER YÜZDESİ:**

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Kira Sertifikaları | 1,78%  |
| Finansman Bonosu   | 8,41%  |
| TPP                | 9,31%  |
| Gayrimenkuller     | 80,50% |

## **AK PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

### **FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER**

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

---

**F. YILLIK ORTALAMA TEDAVÜL ORANI:**

Yıllık ortalama tedavül oranı bulunmamaktadır.

**G. YILLIK ORTALAMA PORTFÖY DEVİR HIZI:**

Yıllık ortalama portföy devir hızı bulunmamaktadır.

**H. PORTFÖYÜN ORTALAMA VADESİ:**

Portföyün ortalama vadesi 17,64'tür.

**I. KATILMA PAYI İHRAÇLARINDAN KAYNAKLANAN NAKİT GİRİŞLERİ:**

Katılma payı ihraçlarından kaynaklanan nakit girişleri bulunmamaktadır.

**J. KATILMA PAYI İADELERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT ÇIKIŞLARI:**

Katılma payı iadelerinden kaynaklanan nakit çıkışları 15.581.620 TL'dir.

## AK PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI

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

| Yatırımlar                                  | Değerleme    |                   |               |            | Değerleme Raporunda Yer |   |           |   | Portföy Değeri | Grup (%) | Toplam (%)    |       |       |
|---------------------------------------------|--------------|-------------------|---------------|------------|-------------------------|---|-----------|---|----------------|----------|---------------|-------|-------|
|                                             | Alış Tarihi  | Alış Maliyeti(TL) | Raporu Tarihi | Alan Değer |                         |   |           |   |                |          |               |       |       |
| Gayrimenkul Yatırımları                     |              |                   |               |            |                         |   |           |   |                |          |               |       |       |
| A.Gayrimenkuller                            |              |                   |               |            |                         |   |           |   |                |          |               |       |       |
| AND KOZYAT 1.KAT 10.BÖL.                    | - 27/12/2017 | 3.881.808,00      | 17/05/2021    | -          | -                       | - | 20.309,92 | - | -              | -        | 4.915.000,64  | 3,76  | 2,81  |
| AND KOZYAT 1.KAT 11.BÖL.                    | - 27/12/2017 | 5.574.927,49      | 17/05/2021    | -          | -                       | - | 20.299,15 | - | -              | -        | 7.125.001,65  | 5,45  | 4,07  |
| AND KOZYAT 1.KAT 12.BÖL.                    | - 27/12/2017 | 21.622.808,77     | 17/05/2021    | -          | -                       | - | 19.401,13 | - | -              | -        | 27.374.994,43 | 20,97 | 15,63 |
| AND KOZYAT 1.KAT 9.BÖL.                     | - 27/12/2017 | 5.524.606,95      | 17/05/2021    | -          | -                       | - | 20.297,45 | - | -              | -        | 7.164.999,85  | 5,48  | 4,09  |
| AND KOZYAT 2.KAT 16.BÖL.                    | - 18/01/2018 | 21.658.575,23     | 17/05/2021    | -          | -                       | - | 19.401,13 | - | -              | -        | 27.374.994,43 | 20,95 | 15,63 |
| ASTORIA A 10.KAT 33.BÖL.                    | - 07/04/2017 | 2.647.142,80      | 17/05/2021    | -          | -                       | - | 19.248,70 | - | -              | -        | 2.930.999,55  | 2,24  | 1,67  |
| ASTORIA A 10.KAT 34.BÖL.                    | - 07/04/2017 | 2.647.142,80      | 17/05/2021    | -          | -                       | - | 19.248,70 | - | -              | -        | 2.930.999,55  | 2,24  | 1,67  |
| ASTORIA A 10.KAT 35 .BÖL.                   | - 07/04/2017 | 3.365.357,20      | 17/05/2021    | -          | -                       | - | 19.248,94 | - | -              | -        | 3.301.000,72  | 2,53  | 1,88  |
| ASTORIA A 10.KAT 36 .BÖL.                   | - 07/04/2017 | 3.365.357,20      | 17/05/2021    | -          | -                       | - | 19.248,94 | - | -              | -        | 3.301.000,72  | 2,53  | 1,88  |
| ASTORIA A 9.KAT 29.BÖL.                     | - 07/04/2017 | 2.647.142,80      | 17/05/2021    | -          | -                       | - | 19.250,05 | - | -              | -        | 2.957.000,18  | 2,26  | 1,69  |
| ASTORIA A 9.KAT 30.BÖL.                     | - 07/04/2017 | 2.647.142,80      | 17/05/2021    | -          | -                       | - | 19.250,05 | - | -              | -        | 2.957.000,18  | 2,26  | 1,69  |
| ASTORIA A 9.KAT 31.BÖL                      | - 07/04/2017 | 3.365.357,20      | 17/05/2021    | -          | -                       | - | 19.248,50 | - | -              | -        | 3.299.000,42  | 2,52  | 1,88  |
| ASTORIA A 9.KAT 32.BÖL                      | - 07/04/2017 | 3.365.357,20      | 17/05/2021    | -          | -                       | - | 19.248,50 | - | -              | -        | 3.299.000,42  | 2,52  | 1,88  |
| BUYAKA 1.KAT .2. BÖLÜM                      | - 24/08/2017 | 3.065.650,00      | 17/05/2021    | -          | -                       | - | 14.836,43 | - | -              | -        | 3.151.999,55  | 2,41  | 1,80  |
| BUYAKA 1.KAT .4. BÖLÜM                      | - 24/08/2017 | 3.065.650,00      | 17/05/2021    | -          | -                       | - | 14.837,81 | - | -              | -        | 3.179.000,79  | 2,43  | 1,81  |
| BUYAKA 1.KAT .5. BÖLÜM                      | - 24/08/2017 | 3.065.650,00      | 17/05/2021    | -          | -                       | - | 14.835,50 | - | -              | -        | 3.133.999,38  | 2,40  | 1,79  |
| BUYAKA 1.KAT 3. BÖLÜM                       | - 24/08/2017 | 3.065.650,00      | 17/05/2021    | -          | -                       | - | 14.837,15 | - | -              | -        | 3.074.999,34  | 2,35  | 1,76  |
| PALLADIUM 4.KAT 14. BÖL.                    | - 09/06/2017 | 8.720.205,00      | 17/05/2021    | -          | -                       | - | 17.350,00 | - | -              | -        | 9.507.800,00  | 7,28  | 5,43  |
| PALLADIUM 4.KAT 15. BÖL.                    | - 09/06/2017 | 8.720.205,00      | 17/05/2021    | -          | -                       | - | 17.700,00 | - | -              | -        | 9.699.600,00  | 7,42  | 5,54  |
| ARA TOPLAM                                  |              | 112.015.736,44    |               |            |                         |   |           |   |                |          | 130.678.392   | 100   | 74,60 |
| A.3.AKTİF %75 GM YOGUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK |              |                   |               |            |                         |   |           |   |                |          |               |       |       |
| TRDHVKA2116                                 | - 26/05/2021 | 800.000,00        | -             | -          | -                       | - | 101,81    | - | -              | -        | 814.480,89    | 4,89  | 0,46  |
| TRFISGY92112                                | - 20/05/2021 | 2.352.650,00      | -             | -          | -                       | - | 96,13     | - | -              | -        | 2.403.207,46  | 14,43 | 1,37  |
| ARA TOPLAM                                  |              | 3.152.650,00      |               |            |                         |   |           |   |                |          | 3.217.688,35  | 19,32 | 1,83  |
| GRUP TOPLAMI                                |              | 115.168.386,44    |               |            |                         |   |           |   |                |          | 133.896.080   |       | 76,43 |

## AK PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI

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

| Yatırımlar          | İhraççı Kurum                         | Vade Tarihi | Faiz  |   | Nominal Faiz Oranı | Ödeme Sayısı  | Nominal Değer | Birim Alış Fiyatı | Satın Alış Tarihi | İç İskonto Oran(%) | Tepo Teminat Tutarı | Sözleşme No  | Günlük Br Değer | Toplam Değer  | Grup (%) | Toplam (%) |  |
|---------------------|---------------------------------------|-------------|-------|---|--------------------|---------------|---------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|--------------|-----------------|---------------|----------|------------|--|
|                     |                                       |             |       |   |                    |               |               |                   |                   |                    |                     |              |                 |               |          |            |  |
| BORÇLANMA SENETLERİ |                                       |             |       |   |                    |               |               |                   |                   |                    |                     |              |                 |               |          |            |  |
| ÖZEL SEKTÖR         |                                       |             |       |   |                    |               |               |                   |                   |                    |                     |              |                 |               |          |            |  |
| Finanman Bonosu     |                                       |             |       |   |                    |               |               |                   |                   |                    |                     |              |                 |               |          |            |  |
| TRFISGY72114        | İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | 7/14/2021   | 19,35 | - | 10.000.000,00      | 95,013000     | 4/6/2021      | 20,756647         | -                 | -                  | 99,33               | 9.933.049,97 | 59,63           | 5,67          |          |            |  |
| TRFISGY82113        | İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | 8/18/2021   | 19,20 | - | 1.450.000,00       | 94,062000     | 4/20/2021     | 20,467427         | -                 | -                  | 97,58               | 1.414.923,93 | 8,50            | 0,81          |          |            |  |
| GRUP TOPLAMI        |                                       |             |       |   |                    | 11.450.000,00 |               |                   |                   |                    |                     |              |                 | 11.347.973,90 |          | 6,48       |  |
| TPP                 |                                       |             |       |   |                    |               |               |                   |                   |                    |                     |              |                 |               |          |            |  |
|                     | -                                     | 7/1/2021    | 19,20 | - | 4.297.259,29       | 19,200000     | 6/30/2021     | -                 | -                 | 124412             | 19,20               | 4.297.259,29 | 28,16           | 2,45          |          |            |  |
|                     | -                                     | 7/1/2021    | 19,20 | - | 4.297.259,29       | 19,200000     | 6/30/2021     | -                 | -                 | 124414             | 19,20               | 4.297.259,29 | 28,16           | 2,45          |          |            |  |
|                     | -                                     | 7/1/2021    | 19,20 | - | 750.394,52         | 19,200000     | 6/30/2021     | -                 | -                 | 124416             | 19,20               | 750.394,52   | 4,92            | 0,43          |          |            |  |
|                     | -                                     | 7/1/2021    | 19,20 | - | 205.107,84         | 19,200000     | 6/30/2021     | -                 | -                 | 124415             | 19,20               | 205.107,84   | 1,34            | 0,12          |          |            |  |
|                     | -                                     | 7/1/2021    | 19,20 | - | 5.708.000,99       | 19,200000     | 6/30/2021     | -                 | -                 | 124413             | 19,20               | 5.708.000,99 | 37,42           | 3,26          |          |            |  |
| GRUP TOPLAMI        |                                       |             |       |   |                    | 15.258.021,93 |               |                   |                   |                    |                     |              |                 | 15.258.021,93 |          | 8,71       |  |
| DİĞER               |                                       |             |       |   |                    |               |               |                   |                   |                    |                     |              |                 |               |          |            |  |
| Döviz               |                                       |             |       |   |                    |               |               |                   |                   |                    |                     |              |                 |               |          |            |  |
| USD                 | FED                                   | -           | -     | - | 8.046,48           | 6,060189      | 6/30/2021     | -                 | -                 | -                  | 8,68                | 69.845,86    | 0,00            | 0,04          |          |            |  |
| Grup Toplamı        |                                       |             |       |   |                    | 8.046,48      |               |                   |                   |                    |                     |              |                 | 69.845,86     |          | 0,04       |  |

## AK PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI

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

| Yatırımlar                     | İhraççı<br>Kurum    | Vade<br>Tarihi | Faiz |   | Nominal<br>Faiz Oran | Ödeme<br>Sayısı | Nominal<br>Değer | Birim Alış<br>Fiyatı | Satın Alış<br>Tarihi | İç İskonto Oranı(%) | Tepo Teminat<br>Tutarı | Borsa Sözleşme<br>No | Günlük Br<br>Değer | Toplam<br>Değer | Grup<br>(%) | Toplam<br>(%) |  |
|--------------------------------|---------------------|----------------|------|---|----------------------|-----------------|------------------|----------------------|----------------------|---------------------|------------------------|----------------------|--------------------|-----------------|-------------|---------------|--|
|                                |                     |                |      |   |                      |                 |                  |                      |                      |                     |                        |                      |                    |                 |             |               |  |
| KİRA SERTİFİKALARI             |                     |                |      |   |                      |                 |                  |                      |                      |                     |                        |                      |                    |                 |             |               |  |
| Özel Sektör Kira Sertifikaları |                     |                |      |   |                      |                 |                  |                      |                      |                     |                        |                      |                    |                 |             |               |  |
| TRDHVKA82124                   | HALK GAYRİMENKUL YO | 8/18/2021      | 7,12 | - | 2.000.000,00         | 100,000000      |                  |                      | 4/6/2021             | 20,611420           |                        |                      | 104,51             | 2.090.289,04    | 12,55       | 1,19          |  |
| Grup Toplamı                   |                     |                |      |   |                      | 2.000.000,00    |                  |                      |                      |                     |                        |                      |                    | 2.090.289,04    |             | 1,19          |  |
| FON PORTFÖY DEĞERİ             |                     |                |      |   |                      |                 |                  |                      |                      |                     |                        |                      |                    | 162.592.365,01  |             | 100,00        |  |

**AK PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU****TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU**

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

|                                                                       | 30 Haziran 2021       |           |               |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------|---------------|
|                                                                       | Tutar<br>TL           | Grup<br>% | Toplam<br>%   |
| <b>A.Fon/ortaklık portföy değeri</b>                                  | <b>162.592.365,01</b> | -         | <b>92,82</b>  |
| <b>1.Gayrimenkul Yatırımları</b>                                      | <b>151.960.595,60</b> | -         | <b>86,75</b>  |
| Gayrimenkuller                                                        | 130.678.391,79        | 97,60     | 74,60         |
| Gayrimenkule Dayalı                                                   | 18.064.515,46         | 13,49     | 10,31         |
| GYO Sermaye Piyasası                                                  | 3.217.688,35          | 2,40      | 1,84          |
| <b>2.Para ve Sermaye</b>                                              | <b>28.696.284,87</b>  | -         | <b>16,38</b>  |
| <b>B.Hazır Değerler</b>                                               | <b>204.104,43</b>     | -         | <b>0,12</b>   |
| Kasa                                                                  | -                     | -         | -             |
| Bankalar                                                              | 134.258,57            | 65,78     | 0,08          |
| Diğer Hazır Değerler                                                  | 69.845,86             | 34,22     | 0,04          |
| <b>C.Alacaklar</b>                                                    | <b>1.981.177,23</b>   | -         | <b>1,13</b>   |
| Takastan Alacaklar                                                    | -                     | -         | -             |
| Diğer Alacaklar                                                       | 1.981.177,23          | -         | 1,13          |
| <b>Ç.Diğer Varlıklar</b>                                              | -                     | -         | -             |
| <b>D.Borçlar</b>                                                      | <b>(7.663.263,64)</b> | -         | <b>(4,37)</b> |
| Takasa borçlar                                                        | -                     | -         | -             |
| Yönetim ücreti                                                        | (287.894,62)          | 3,76      | (0,16)        |
| Ödenecek vergi                                                        | -                     | -         | -             |
| İhtiyatlar                                                            | -                     | -         | -             |
| Krediler                                                              | -                     | -         | -             |
| Diğer borçlar                                                         | (7.366.610,08)        | 96,24     | (4,21)        |
| Kayda alma ücreti                                                     | (8.758,94)            | 0,11      | (0,00)        |
| <b>Toplam değer/net varlık değeri</b>                                 | <b>175.178.898</b>    |           | <b>100,00</b> |
| Toplam katılma payı/Pay sayısı                                        | 500.000.000           |           |               |
| Yatırım fonları için kurucu tarafından<br>iktisap edilen katılma payı | 1,545668              |           |               |

## AK PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### YIL İÇİNDE YAPILAN GİDERLER

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

**1 Ocak -  
30 Haziran 2021**

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Yönetim ücretleri                 | 1.826.443        |
| Komisyon ve diğer işlem ücretleri | 85.788           |
| Saklama ücretleri                 | 49.357           |
| Kurul ücretleri                   | 18.146           |
| Denetim ücretleri                 | 27.729           |
| Diğer giderler                    | 488.275          |
|                                   | <b>2.495.738</b> |

## AK PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### DİĞER AÇIKLAMALAR

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

---

**A. Geçen Yıl İçinde Rüçhan Hakkı Kullanımı, Bedelsiz Pay Alımı, Temettü ve Anapara Tahsilatına İlişkin Açıklamalar**

Bulunmamaktadır.

**B. Geçen Yıl İçinde Yatırım Fonlarına İlişkin Mevzuatta Meydana Gelen Değişme ve Hukuki İhtilaflarla İlgili Açıklamalar**

(i)

Fon muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını TL cinsinden, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) yayınlamış olduğu tebliğler ve Vergi Usul Kanunu’na uygun olarak hazırlamaktadır. SPK, 30 Aralık 2013 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan, “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ”i (II-14.2) ile finansal tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kuralları belirlemiştir.

(ii)

1 Temmuz 2014 tarihi itibarıyla, 19 Aralık 1996 tarihli ve 22852 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğ (Seri VII, No:10)” yürürlükten kaldırılmış olup, 9 Temmuz 2013 tarihli 28702 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğ (III-52.1)” yürürlüğe girmiştir.

## **AK PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

### **PORTFÖYDEN SATIŞLAR**

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

---

Sermaye Piyasası Kurulu’nun yayınlamış olduğu Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)’nin "Portföy dağılım raporları" konulu 10. maddesinin (4) nolu bendi uyarınca, satış detaylarına yer verilmemiştir.

## AK PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### İTFALAR

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

---

Sermaye Piyasası Kurulu’nun yayınlamış olduğu Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)’nin "Portföy dağılım raporları" konulu 10. maddesinin (4) nolu bendi uyarınca, itfa detaylarına yer verilmemiştir.

## AK PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### PORTFÖYE ALIŞLAR

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

---

Sermaye Piyasası Kurulu’nun yayınlamış olduğu Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)’nin "Portföy dağılım raporları" konulu 10. maddesinin (4) nolu bendi uyarınca, alış detaylarına yer verilmemiştir.

## AK PORTFÖY BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### FİYAT RAPORLARINA İLİŞKİN PORTFÖY DEĞERLEME ESASLARI

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

- 1) Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:
  - a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin T.C. Merkez Bankası ("TCMB") döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
  - b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
    - 1) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
    - 2) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
    - 3) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
    - 4) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
    - 5) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
    - 6) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
    - 7) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
    - 8) (1) ile (7) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
    - 9) (7) ve (8) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.
  - c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
- 2) Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.

.....

**SERMayE PİYASASI KURULU’NUN**  
**YATIRIM FONLARININ FİNANSAL RAPORLAMA**  
**ESASLARINA İLİŞKİN TEBLİĞİ (II-14.2) GEREĞİNCE**  
**SORUMLULUK BEYANI**

Sermaye Piyasası Kurulu’nun “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği” uyarınca ilişikte sunduğumuz Ak Portföy Yönetimi A.Ş.’nin kurucusu olduğu;

- Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (BGY)’nun.

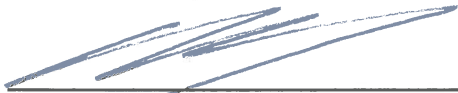
30 Haziran 2021 tarihli Fon Fiyat Raporları, Portföy Dağılım Raporları ve Finansal Raporlar ile Sınırlı Bağımsız Denetim Raporu görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde incelenmiş olup;

*Finansal tabloların ve portföy raporlarının önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediği,*

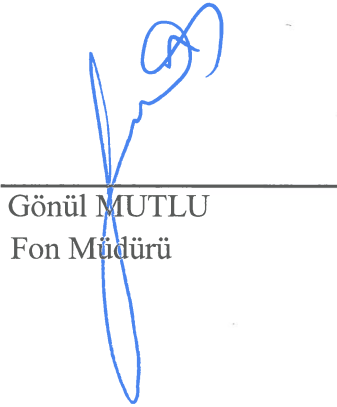
*Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği uyarınca hazırlanmış finansal tabloların fonun aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kâr ve zararı ile ilgili gerçek durumu dürüst bir biçimde yansıttığı ve portföy raporlarının fon içtüzüğüne, ihraç belgesine ve mevzuata uygun olarak hazırlandığı*

görülmüştür.

Saygılarımızla,



Türker TUNALI  
İç Kontrolden Sorumlu YK Üyesi



Gönül MUTLU  
Fon Müdürü