

**[BGY] - AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
BYF, Fon Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2021 - 2. 3 Aylık Bildirim**

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30 06 2021 finansal raporlar

Bağımsız Denetim Kuruluşu	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

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

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Zeynep Uras, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Temmuz 2021

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	17	15.462.126	11.103.794
Ters Repo Alacakları	5.17	0	10.001.891
Diğer Alacaklar		116.716	116.716
Finansal Varlıklar	9	147.334.343	150.864.930
Diğer Varlıklar	6	19.928.976	19.910.493
TOPLAM VARLIKLAR		182.842.161	191.997.824
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Repo Borçları	5	0	0
Diğer Borçlar	6	7.663.263	6.995.763
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ)		7.663.263	6.995.763
TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ)		175.178.898	185.002.061

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Faiz Gelirleri	12	3.328.944	1.886.164	2.055.038	1.101.107
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/ Zarar	12	-108.239	20.868	-138.420	
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	12	344.605	997.257	89.658	937.121
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	4.688.885	4.888.628	2.316.724	2.290.353
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		8.254.195	7.792.917	4.323.000	4.328.581
Yönetim Ücretleri	4 ve 8	-1.826.443	-1.789.952	-906.649	-897.192
Saklama Ücretleri	8	-49.357	-47.023	-25.788	-24.343
Denetim Ücretleri	8	-27.729	-1.730	-17.729	-1.730
Danışmanlık Ücretleri			-108.470		-58.569
Kurul Ücretleri	8	-18.146	-17.973	-8.759	-8.983
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	8	-85.788	-96.257	-40.389	-46.669
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	13	-488.275	-495.075	-301.075	-284.571
ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)		-2.495.738	-2.556.480	-1.300.389	-1.322.057
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		5.758.457	5.236.437	3.022.611	3.006.524
NET DÖNEM KARI (ZARARI)		5.758.457	5.236.437	3.022.611	3.006.524
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ)	19	5.758.457	5.236.437	3.022.611	3.006.524

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		9.937.289	9.573.633
Net Dönem Karı (Zararı)		5.758.457	5.236.437
NET DÖNEM KARI (ZARARI) MUTABAKATI İLE İLGİLİ DÜZELTMELER		-2.985.111	-888.373
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		-3.329.716	-1.885.630
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	12	344.605	997.257
İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER		3.834.999	3.339.405
Alacaklardaki (Artış) Azalışla İlgili Düzeltmeler			-116.716
Borçlardaki Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		667.500	-1.890.377
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		3.167.499	5.346.498
FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR		6.608.345	7.687.469
Alınan Faiz		3.328.944	1.886.164
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-15.581.620	-3.156.586
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	19	-15.581.620	-3.156.586
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-5.644.331	6.417.047
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-5.644.331	6.417.047
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		21.098.435	30.235.608
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	18	15.454.104	36.652.655

Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu			
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)	11 ve19	185.002.061	177.570.637
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)	19	5.758.457	5.236.437
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	19	0	0
Katılma Payı İade Tutarı (-)	19	-15.581.620	-3.156.586
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)	11 ve19	175.178.898	179.650.488