

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

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 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 2019 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 2019 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.

Talar Gül, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Temmuz 2019

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER		SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU .....		1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....		2
TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU .....		3
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....		4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....		5-30
DİPNOT 1	FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	5-8
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	8-16
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	17
DİPNOT 4	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	17
DİPNOT 5	TERS REPO ALACAKLARI.....	18
DİPNOT 6	ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	18
DİPNOT 7	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....	18
DİPNOT 8	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	19
DİPNOT 9	FİNANSAL VARLIKLAR.....	19
DİPNOT 10	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	20
DİPNOT 11	FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER /NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI.....	21
DİPNOT 12	HASILAT .....	21
DİPNOT 13	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER .....	21
DİPNOT 14	FİNANSMAN GİDERLERİ .....	22
DİPNOT 15	TÜREV ARAÇLAR .....	22
DİPNOT 16	FİNANSAL ARAÇLAR .....	22-23
DİPNOT 17	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	23
DİPNOT 18	NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	24
DİPNOT 19	TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR VE FİNANSAL VARLIKLAR.....	24
DİPNOT 20	DİĞER VARLIKLAR.....	25
DİPNOT 21	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	25-30
DİPNOT 22	FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR .....	30

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

### 30 HAZİRAN 2019 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2019</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018</b>
<b>Varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	18	26.876.104	23.398.456
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	129.450.996	134.824.018
Finansal varlıklar	9	5.719.936	29.150.442
Diğer varlıklar	20	18.703.337	16.617.913
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>180.750.373</b>	<b>203.990.829</b>
<b>Yükümlülükler</b>			
Diğer borçlar	6	4.276.987	4.022.979
<b>Toplam yükümlülükler</b>		<b>4.276.987</b>	<b>4.022.979</b>
<b>Toplam değer/Net varlık değeri</b>		<b>176.473.386</b>	<b>199.967.850</b>

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2019	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2019	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2018	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2018	
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Faiz gelirleri	12	6.543.611	2.981.283	4.662.803	1.873.805
Finansal varlık, gayrimenkul yatırımlarına ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/(zararlar), net (-)	12	(1.196.886)	(388.924)	92.524	76.289
Finansal varlık ve gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşmemiş (zararlar)/karlar	12	(5.037.399)	(5.306.821)	7.403.795	5.115.570
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	13	5.243.952	2.691.595	5.780.624	2.737.704
<b>Esas faaliyet gelirleri</b>		<b>5.553.278</b>	<b>(22.867)</b>	<b>17.939.746</b>	<b>9.803.368</b>
Yönetim ücretleri (-)	4 ve 8	(1.946.483)	(948.207)	(2.015.592)	(989.748)
Saklama ücretleri (-)	8	(52.978)	(27.039)	(58.265)	(28.716)
Denetim ücretleri (-)	8	(9.148)	(5.243)	(7.152)	(3.925)
Danışmanlık ücretleri (-)	8	(152.873)	(111.528)	(157.390)	(52.758)
Kurul ücretleri (-)	8	(19.035)	(8.824)	(19.670)	(9.217)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri (-)	8	(69.343)	(51.625)	(15.735)	(9.676)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	8 ve 13	(801.619)	(578.851)	(1.431.797)	(499.941)
<b>Esas faaliyet giderleri (-)</b>		<b>(3.051.479)</b>	<b>(1.731.317)</b>	<b>(3.705.601)</b>	<b>(1.593.981)</b>
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>2.501.799</b>	<b>(1.754.184)</b>	<b>14.234.145</b>	<b>8.209.387</b>
Finansman giderleri		-	-	-	-
<b>Net dönem karı</b>		<b>2.501.799</b>	<b>(1.754.184)</b>	<b>14.234.145</b>	<b>8.209.387</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 değerinde artış</b>	<b>19</b>	<b>2.501.799</b>	<b>(1.754.184)</b>	<b>14.234.145</b>	<b>8.209.387</b>

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2019	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2018
<b>1 Ocak itibarıyla toplam değer/net varlık değeri</b>	<b>11 ve 19</b>	<b>199.967.850</b>	<b>192.726.190</b>
Toplam değer/net varlık değerinde artış	19	2.501.799	14.234.145
Katılma payı ihraç tutarı (+)	19	-	29.219.375
Katılma payı iade tutarı (-)	19	(25.996.263)	(51.826.303)
<b>30 Haziran itibarıyla toplam değer/ net varlık değeri</b>	<b>11 ve 19</b>	<b>176.473.386</b>	<b>184.353.407</b>

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

### NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2019	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2018
<b>İşletme faaliyetlerden nakit akışları</b>		<b>29.614.790</b>	<b>9.276.974</b>
Net dönem karı/(zararı)		2.501.799	14.234.145
<b>Net dönem karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>(11.440.131)</b>	<b>2.822.535</b>
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(6.402.732)	(4.581.260)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(5.037.399)	7.403.795
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>32.009.511</b>	<b>(12.442.509)</b>
Borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		(2.956.182)	1.452.547
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		34.965.693	(13.895.056)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışlar</b>		<b>23.071.179</b>	<b>4.614.171</b>
Alınan faiz		6.543.611	4.662.803
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(25.996.263)</b>	<b>(22.606.928)</b>
Katılma payı ihraçlarından elde edilen nakit	19	-	29.219.375
Katılma payı iadeleri için ödenen nakit	19	(25.996.263)	(51.826.303)
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)</b>		<b>3.618.527</b>	<b>(13.329.954)</b>
<b>Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)</b>		<b>3.618.527</b>	<b>(13.329.954)</b>
<b>Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>		<b>23.222.932</b>	<b>21.163.290</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>		<b>26.841.459</b>	<b>7.833.336</b>

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 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

#### Aracı Kuruluşlar:

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

Garanti Portföy Yönetimi A.Ş.  
Etiler Mahallesi Cengiz Topal Caddesi No:39/1 Kat:2 Beşiktaş / İstanbul

TEB Portföy Yönetimi A.Ş.  
Gayrettepe Mahallesi Yener Sokak No:1 Kat:9 34349 Beşiktaş / İstanbul

QNB Finans Portföy Yönetimi A.Ş.  
Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Kristal Kule Binası No:215 Kat:23 34394 Şişli / İstanbul

Odeabank A.Ş.  
Levent 199, Büyükdere Caddesi No:199 Kat:33-39 34394 Şişli / İstanbul

Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.  
Yapı Kredi Plaza A Blok, Kat:13 34330 Levent / İstanbul

ING Bank A.Ş.  
Reşitpaşa Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:8 34467 Sarıyer /İstanbul

#### Saklayıcı Kurum:

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 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)

#### Genel (Devamı)

#### 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.

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 değer 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 %0,0000548'i (yüzbindebeşyüzkırkseki) [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 fonan 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.

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 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)

#### Genel (Devamı)

#### Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Temmuz 2019 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Kurucu Yönetim Kurulu'nun finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

#### 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, tabii oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarda 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 tabii oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarda yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlardan 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.

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 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)

#### Genel (Devamı)

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 itibanyla 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.

### 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 ("KGGK") 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.

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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 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

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 2019 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 ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
  - 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
  - h) 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.
- **TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
  - **TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
  - **TFRS 16, “Kiralama işlemleri”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralamalar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar.

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 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)

Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında birtakım değerlendirmelere neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

- **TFRS Yorum 23, "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

- **2015-2017 yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri', kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11 'Müşterek Anlaşmalar', müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12 'Gelir Vergileri', işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.

TMS 23 'Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 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)

- **TMS 19 ‘Çalışanlara Sağlanan Faydalar’, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
  - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
  - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.

**30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
  - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
  - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
  - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi.
- **TFRS 3’teki değişiklikler - işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.
- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2021 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.

##### (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 2019 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 1 Ocak - 30 Haziran 2019 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 2018 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Gerek görüldüğü takdirde cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmektedir.

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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 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)

###### (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.

##### 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).



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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 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)

###### (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.

###### (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 tevkifat 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 yükümlülüklerle ilişkin 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 yükümlülüklerle ilişkin 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 yükümlülüklerle ilişkin 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 yükümlülüklerle ilişkin 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 2019 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 2019 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 değer 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 iş günü 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 gerçekleşmemiş 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 2019 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).

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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

#### 4 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde ilişkili taraflarla olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>		
Vadeli Mevduat - Akbank T.A.Ş. (Dipnot 18)	8.966.987	19.583.862
	<b>8.966.987</b>	<b>19.583.862</b>

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
<b>Borçlar</b>		
Ak Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Dipnot 6)	270.480	317.605
	<b>270.480</b>	<b>317.605</b>

1 Ocak - 30 Haziran 2019 ve 1 Ocak - 30 Haziran 2018 hesap dönemi itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

<b>Esas faaliyet gelirleri</b>	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Akbank T.A.Ş. - Vadeli mevduat faiz gelirleri	1.315.458	363.453	1.585.214	540.829
	<b>1.315.458</b>	<b>363.453</b>	<b>1.585.214</b>	<b>540.829</b>

<b>Niteliklerine göre giderler</b>	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Ak Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Dipnot 8)	1.946.483	948.207	2.015.592	989.748
	<b>1.946.483</b>	<b>948.207</b>	<b>2.015.592</b>	<b>989.748</b>

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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 5 - TERS REPO ALACAKLARI

Fon'un 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla ters repo alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

#### 6 - ALACAKLAR VE BORÇLAR

Fon'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla alacakları bulunmamaktadır.

##### Borçlar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
KDV gideri	2.589.329	2.159.272
Depozito karşılığı	1.385.157	1.512.259
Yönetim ücreti (Dipnot 4)	270.480	317.605
Denetim ücreti	8.001	12.000
Ek kayda alma	8.824	9.999
Saklama komisyonları	6.758	447
SMMM Hizmet Bedeli	1.858	8.211
KAP Gideri	1.580	3.186
	<b>4.276.987</b>	<b>4.022.979</b>

#### 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 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla karşılık, koşullu varlık ve borç bulunmamaktadır.

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Fon'un vermiş olduğu teminat mektubu ve teminat senedi yoktur. 30 Haziran 2019 itibarıyla Fon'un VİOP'a vermiş olduğu nakit teminat yoktur (31 Aralık 2018: Yoktur).

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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 8 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Yönetim ücretleri (*) (Dipnot 4)	1.946.483	948.207	2.015.592	989.748
Danışmanlık ücretleri	152.873	111.528	157.390	52.758
Komisyon ve diğer işlem ücretleri (**)	69.343	51.625	15.735	9.676
Saklama ücretleri	52.978	27.039	58.265	28.716
Kurul ücretleri	19.035	8.824	19.670	9.217
Denetim ücretleri	9.148	5.243	7.152	3.925
Esas faaliyetlerden diğer giderler	801.619	578.851	1.431.797	499.941
	<b>3.051.479</b>	<b>1.731.317</b>	<b>3.705.601</b>	<b>1.593.981</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, Mart, Haziran, Eylül ve Aralık 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 2019 ve 1 Ocak - 30 Haziran 2018 tarihleri arasında geçerli olan komisyon oranları üzerinden, ilgili kurumlara ödenen aracılık giderlerinden oluşmaktadır.

#### 9 - FİNANSAL VARLIKLAR

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarı ile finansal varlıkların tamamı gayrimenkul yatırım ortaklıkları sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

##### Finansal varlıklar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
<b>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</b>		
Özel sektör tahvilleri	5.719.936	29.150.442
	<b>5.719.936</b>	<b>29.150.442</b>

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019			31 Aralık 2018		
	Maliyet/ Nominal	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri
Özel sektör tahvilleri	5.500.000	5.719.936	5.719.936	29.000.000	29.150.442	29.150.442
	<b>5.500.000</b>	<b>5.719.936</b>	<b>5.719.936</b>	<b>29.000.000</b>	<b>29.150.442</b>	<b>29.150.442</b>

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, teminata verilen finansal varlık bulunmamaktadır.

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	30 Haziran 2019			31 Aralık 2018		
	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri
Gayrimenkuller	112.015.736	129.450.996	129.450.996	112.015.736	134.824.018	134.824.01
	<b>112.015.736</b>	<b>129.450.996</b>	<b>129.450.996</b>	<b>112.015.736</b>	<b>134.824.018</b>	<b>134.824.018</b>

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

	30 Haziran 2019		
	Değerleme Şirketi	Değerleme Yöntemi/Tarihi	Değerlenmiş Tutar TL
Astoria Residence - 8 adet işyeri	(a)	(1)	24.899.997
Palladium Tower - 2 adet ofis	(b)	(2)	18.573.997
Buyaka 1.Kat - 4 adet işyeri	(a)	(3)	13.469.001
And Kozyatağı - 5 adet ofis	(a)	(4)	72.508.001
			<b>129.450.996</b>

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

- (1) Pazar ve gelir yaklaşımı yöntemleri / 8 Mayıs 2019  
(2) Emsal karşılaştırma ve direk kapitalizasyon yöntemleri / 8 Mayıs 2019  
(3) Pazar ve gelir yaklaşımı yöntemleri / 8 Mayıs 2019  
(4) Pazar ve gelir yaklaşımı yöntemleri / 8 Mayıs 2019

	31 Aralık 2018		
	Değerleme Şirketi	Değerleme Yöntemi/Tarihi	Değerlenmiş Tutar TL
Astoria Residence - 8 adet işyeri	(a)	(1)	28.470.018
Palladium Tower - 2 adet ofis	(b)	(2)	19.538.000
Buyaka 1.Kat - 4 adet işyeri	(a)	(3)	13.934.002
And Kozyatağı - 5 adet ofis	(a)	(4)	72.881.998
			<b>134.824.018</b>

- c) Epsos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.  
d) Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

- (5) Emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı/15 Kasım 2017  
(6) Emsal karşılaştırma ve direk kapitalizasyon yöntemleri/15 Kasım 2017  
(7) Emsal karşılaştırma ve direk kapitalizasyon yöntemleri/15 Kasım 2017  
(8) Emsal karşılaştırma ve direk kapitalizasyon yöntemleri/27 Aralık 2017

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde bir teminat veya ipotek bulunmamaktadır.



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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

		30 Haziran 2019	30 Haziran 2018
Fiyat raporundaki toplam değer/ net varlık değeri	19	176.473.386	184.353.407
Fiyat raporu üzerine verilen düzeltmelerin etkisi		-	-
<b>Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri</b>	<b>19</b>	<b>176.473.386</b>	<b>184.353.407</b>

### 12 - HASILAT

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Tahsil edilen faiz gelirleri	6.543.611	2.981.283	4.662.803	1.873.805
Finansal varlık ve gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşmemiş zarar/kar (*)	(5.037.399)	(5.306.821)	7.403.795	5.115.570
Finansal varlıklara ve gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşmiş kar /(zarar)	(1.196.886)	(388.924)	92.524	76.289
	<b>309.326</b>	<b>(2.714.462)</b>	<b>12.159.122</b>	<b>7.065.664</b>

(\*) 30 Haziran 2019 itibarıyla, gerçeğe uygun değerleri üzerinden muhasebeleştirilen gayrimenkul yatırımlarına ilişkin 5.037.399 TL tutarında değerleme zararını içermektedir (30 Haziran 2018: 7.403.795 değerleme karı bulunmaktadır).

### 13 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Esas faaliyetlerden diğer gelirler (**)	5.243.952	2.691.595	5.780.624	2.737.704
	<b>5.243.952</b>	<b>2.691.595</b>	<b>5.780.624</b>	<b>2.737.704</b>

(\*\*) 1 Ocak - 30 Haziran 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinden elde edilen 5.243.952 TL tutarında kira gelirini içermektedir. (30 Haziran 2018: 5.780.624 TL)

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Esas faaliyetlerden diğer giderler (***)	801.619	578.851	1.431.797	499.941
	<b>801.619</b>	<b>578.851</b>	<b>1.431.797</b>	<b>499.941</b>

(\*\*\*) 1 Ocak - 30 Haziran 2019 ve 1 Ocak - 30 Haziran 2018 tarihleri itibarı ile diğer giderler tapu harçları ve KDV ödemelerinden oluşmaktadır.

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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

---

#### 14 - FİNANSMAN GİDERLERİ

Fon'un 1 Ocak - 30 Haziran 2019 ve 1 Ocak - 30 Haziran 2018 dönemlerine ilişkin finansman gideri bulunmamaktadır.

#### 15 - TÜREV ARAÇLAR

Fon'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 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.

##### b. Finansal yükümlülükler:

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

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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 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)

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

	30 Haziran 2019		31 Aralık 2018	
	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri
Nakit ve nakit benzerleri	26.876.104	26.876.104	23.398.456	23.398.456
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	129.450.996	129.450.996	134.824.018	134.824.018
Diğer varlıklar	18.703.337	18.703.337	16.617.913	16.617.913
Finansal varlıklar	5.719.936	5.719.936	29.150.442	29.150.442
Diğer borçlar	4.276.987	4.276.987	4.022.979	4.022.979

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 2019	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	129.450.996	-
Özel kesim tahvilleri (*)	-	5.719.936	-
	-	<b>135.170.932</b>	-
31 Aralık 2018	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	134.824.018	-
Özel kesim tahvilleri (*)	-	29.150.442	-
	-	<b>163.974.460</b>	-

(\*) 1 Ocak - 30 Haziran 2019 itibarı ile finansal varlıkların tamamı gayrimenkul yatırım ortaklıkları sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

#### 17 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 18 - NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>		
Bankalardaki mevduatlar	9.241.459	20.296.551
- Vadesiz mevduat	274.472	712.689
- Vadeli mevduat (*)	8.966.987	19.583.862
Borsa para piyasası alacakları (**)	17.634.645	3.101.905
	<b>26.876.104</b>	<b>23.398.456</b>

(\*) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, vadeli hesapların vadesi 1 aydan kısa olup (31 Aralık 2018: 1 aydan kısa), ağırlıklı ortalama faiz oranı TL için % 23,35 (31 Aralık 2018: % 23,40) ve USD için %4,60'dir (31 Aralık 2018 % 4,60'dir).

(\*\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, borsa para piyasası alacaklarının vadesi 1 aydan kısa olup ağırlıklı ortalama faiz oranı TL için % 23,95'dir (31 Aralık 2018: % 23,50'dir).

Fon'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda, nakit ve nakit benzeri değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri	26.876.104	23.398.456
Faiz tahakkukları (-)	(34.645)	(175.524)
	<b>26.841.459</b>	<b>23.222.932</b>

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

	30 Haziran 2019	30 Haziran 2018
<b>Toplam Değer/Net Varlık Değeri - 1 Ocak</b>	<b>199.967.850</b>	<b>192.726.190</b>
Toplam Değerde/Net Varlık Değerinde Artış	2.501.799	14.234.145
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	-	29.219.375
Katılma Payı İade Tutarı (-)	(25.996.263)	(51.826.303)
<b>Toplam Değer/Net Varlık Değeri - 30 Haziran</b>	<b>176.473.386</b>	<b>184.353.407</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.

#### Birim Pay Değeri

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Fon Toplam Değeri (TL)	176.473.386	199.967.850
Dolaşımda Pay Sayısı (Adet)	129.026.185	148.172.859
Birim Pay Değeri (TL)	1,367733	1,349558

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla çıkarılmış katılma belgeleri 129.026.185 (31 Aralık 2018: 148.172.859) adettir.

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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 20 - DİĞER VARLIKLAR

Fon'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla diğer varlıkları aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
<b>Diğer varlıklar</b>		
Devreden KDV (*)	18.703.337	16.617.913
	<b>18.703.337</b>	<b>16.617.913</b>

(\*) İndirilecek KDV tutarı cari dönemde alımı yapılan yatırım amaçlı gayirmenkullere 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 2019 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)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

30 Haziran 2019	Alacaklar				Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Nakit ve nakit benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer varlıklar			İlişkili Taraf	Diğer Taraf
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski							
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	18.703.337	129.450.996	8.966.987	17.909.117
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri	-	-	-	18.703.337	129.450.996	8.966.987	17.909.117
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 2019 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)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

31 Aralık 2018	Alacaklar				Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Nakit ve nakit benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer varlıklar			İlişkili Taraf	Diğer Taraf
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	16.617.913	163.974.460	19.583.862	3.814.594
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri	-	-	-	16.617.913	163.974.460	19.583.862	3.814.594
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 2019 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 bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Fon'un türev finansal varlık ve yükümlülüğü yoktur (31 Aralık 2018: 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.

30 Haziran 2019	Sözleşmeye dayalı		3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
	Kayıtlı Değeri	nakit çıkışlar toplamı				
Diğer borçlar	4.276.987	4.276.987	4.276.987	-	-	-

31 Aralık 2018	Sözleşmeye dayalı		3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
	Kayıtlı Değeri	nakit çıkışlar toplamı				
Diğer borçlar	4.022.979	4.022.979	4.022.979	-	-	-

##### iii. Piyasa riski açıklamaları

##### Döviz pozisyonu riski

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Fon tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların orijinal bakiyeleri ve toplam TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019			31 Aralık 2018		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
Nakit ve nakit benzerleri	106.916	17.642	-	3.075.107	581.208	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>106.916</b>	<b>17.642</b>	<b>-</b>	<b>3.075.107</b>	<b>581.208</b>	<b>-</b>
<b>Net yabancı para varlıklar</b>	<b>106.916</b>	<b>17.642</b>	<b>-</b>	<b>3.075.107</b>	<b>581.208</b>	<b>-</b>



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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 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 %20'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar Dolar'ın TL karşısında %20 oranında değer artışı/azalışının gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

	30 Haziran 2019			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Dolar'ın TL karşısında %20 değişimi halinde				
1 - Dolar net varlık / yükümlülüğü	21.383	(21.383)	21.383	(21.383)
2- Dolar riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- Dolar net etki (1 +2)</b>	<b>21.383</b>	<b>(21.383)</b>	<b>21.383</b>	<b>(21.383)</b>
<b>TOPLAM (3)</b>	<b>21.383</b>	<b>(21.383)</b>	<b>(21.383)</b>	<b>(21.383)</b>

	31 Aralık 2018			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Dolar'ın TL karşısında %20 değişimi halinde				
1 - Dolar net varlık / yükümlülüğü	615.020	(615.020)	615.020	(615.020)
2- Dolar riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- Dolar net etki (1 +2)</b>	<b>615.020</b>	<b>(615.020)</b>	<b>615.020</b>	<b>(615.020)</b>
<b>TOPLAM (3)</b>	<b>615.020</b>	<b>(615.020)</b>	<b>615.020</b>	<b>(615.020)</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 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya göre kalan vadeleri ile likidite riskinde açıklanan kalan vadeleri büyük ölçüde aynıdır.

30 Haziran 2019                      31 Aralık 2018

#### Sabit faizli finansal araçlar

Vadeli mevduat	8.966.987	19.583.862
Borsa para piyasası alacakları	17.634.646	3.101.905
Finansal varlıklar	5.719.936	29.150.442

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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 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)

##### Faiz pozisyonu riski (Devamı)

30 Haziran 2019 31 Aralık 2018

##### Değişken faizli finansal araçlar

Finansal varlıklar - -

##### Fiyat riski

Fon'un finansal durum tablosunda 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 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 2019 itibarıyla Fon portföyünde gelir ortaklığı senetleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

.....

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

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA 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 2019 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 2019 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Fon'un pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2019 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 2019 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.

Talar Gül, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Temmuz 2019

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
I- FONU TANITICI BİLGİLER.....	1
II- FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	2-3
III- FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI.....	4-5
IV- TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU.....	6
V- DÖNEM İÇİNDE YAPILAN GİDERLER.....	7
VI- DİĞER AÇIKLAMALAR.....	8
VII- PORTFÖYDEN SATIŞLAR.....	9
VIII- İTFALAR.....	10
IX- PORTFÖYE ALIŞLAR.....	11
X- FİYAT RAPORLARINA İLİŞKİN PORTFÖY DEĞERLEME ESASLARI.....	12

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

### FONU TANITICI BİLGİLER

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

---

**A. FONUN ADI:**

BGY - Ak Portföy Yönetimi A.Ş. 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 176.473.386,03 TL'dir.

**F. KATILMA PAYI SAYISI:**

Fonun katılma payı sayısı 129.026.185 adettir.

**G. FONUN KURULUŞ TARİHİ:**

Fon 16 Eylül 2016 tarihinde kurulmuştur.

**H. FONUN SÜRESİ:**

Süresizdir.

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

### FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

---

**A. DÖNEMLİK KATILMA PAYI FİYATI:**

Fonun 6 aylık katılma payı fiyatı 1,367522 TL'dir.

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

Fonun önceki yıl katılma payı fiyatı 1,349558 TL'dir.

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

Yıllık katılma payı fiyatı artış oranı %13'tür.

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

Yıllık katılma payı fiyatı artış oranı %14'tür.

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

Menkul Kıymet Türü	Oran(%)
Gayrimenkul Yatırımları	80,02
Özel Sektör Tahvili	3,54
Mevduat	5,54
TPP	10,90

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

### FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

---

#### F. DÖNEMLİK ORTALAMA TEDAVÜL ORANI:

Yıllık ortalama tedavül oranı %25,80'dir.

#### G. DÖNEMLİK ORTALAMA PORTFÖY DEVİR HIZI:

a) Hisse Senedi	0,00
b) Hazine Bonosu	0,00
c) Devlet Tahvili	0,00
d) Opsiyon	0,00
e) Varant	0,00
f) Diğer	0,00

#### H. DÖNEMLİK PORTFÖYÜN ORTALAMA VADESİ:

Portföyün ortalama vadesi 11,66'dır.

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

Katılma payı ihraçlarından kaynaklanan nakit girişleri 0 TL'dir.

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

Katılma payı iadelerinden kaynaklanan nakit çıkışları (25.996.263) TL'dir.



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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİYAT RAPORU FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU

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

İhraççı	Alış tarihi	Alış Maliyeti	Değerleme Raporu Tarihi	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)		Birim Alış Fiyatı	Satın Alış Tarihi(3)	İç İskonto Oran	Borsa Süzleşme No(4)	Repo Teminat Tutarı(5)	Günlük Birim Değer	Toplam Değer/Net Varlık Değeri	Grup (%)	Toplam (%)
				ALAN DEĞER (TL)	Portföy Değeri									
<b>A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI</b>														
<b>A.1.GAYRİMENKULLER</b>														
AND KOZYAT 1.KAT 10.BÖL.	12/27/2017	3.881.808,00	5/8/2019	19.400,41	4.834.000,16	-	-	-	-	-	-	-	3,73	2,99
AND KOZYAT 1.KAT 11.BÖL.	12/27/2017	5.574.927,49	5/8/2019	19.399,19	6.942.000,14	-	-	-	-	-	-	-	5,36	4,29
AND KOZYAT 1.KAT 12.BÖL.	12/27/2017	21.622.808,77	5/8/2019	19.399,83	26.925.994,05	-	-	-	-	-	-	-	20,81	16,67
AND KOZYAT 1.KAT 9.BÖL.	12/27/2017	5.524.606,95	5/8/2019	19.401,05	6.880.000,35	-	-	-	-	-	-	-	5,31	4,25
AND KOZYAT 2.KAT 16.BÖL.	1/18/2018	21.658.575,23	5/8/2019	19.399,14	26.926.006,32	-	-	-	-	-	-	-	20,8	16,64
ASTORIA A 10.KAT 33.BÖL.	4/7/2017	2.647.142,80	5/8/2019	19.224,21	2.922.079,92	-	-	-	-	-	-	-	2,26	1,81
ASTORIA A 10.KAT 34.BÖL.	4/7/2017	2.647.142,80	5/8/2019	19.224,21	2.922.079,92	-	-	-	-	-	-	-	2,26	1,81
ASTORIA A 10.KAT 35 .BÖL.	4/7/2017	3.365.357,20	5/8/2019	19.245,20	3.290.929,20	-	-	-	-	-	-	-	2,54	2,03
ASTORIA A 10.KAT 36 .BÖL.	4/7/2017	3.365.357,20	5/8/2019	19.245,20	3.290.929,20	-	-	-	-	-	-	-	2,54	2,03
ASTORIA A 9.KAT 29.BÖL.	4/7/2017	2.647.142,80	5/8/2019	19.142,21	2.947.900,34	-	-	-	-	-	-	-	2,28	1,82
ASTORIA A 9.KAT 30.BÖL.	4/7/2017	2.647.142,80	5/8/2019	19.142,21	2.947.900,34	-	-	-	-	-	-	-	2,28	1,82
ASTORIA A 9.KAT 31.BÖL	4/7/2017	3.365.357,20	5/8/2019	19.234,44	3.289.089,24	-	-	-	-	-	-	-	2,54	2,03
ASTORIA A 9.KAT 32.BÖL	4/7/2017	3.365.357,20	5/8/2019	19.234,44	3.289.089,24	-	-	-	-	-	-	-	2,54	2,03
BUYAKA 1.KAT .2. BÖLÜM	8/24/2017	3.065.650,00	5/8/2019	15.992,39	3.383.190,10	-	-	-	-	-	-	-	2,61	2,09
BUYAKA 1.KAT .4. BÖLÜM	8/24/2017	3.065.650,00	5/8/2019	15.916,62	3.415.069,99	-	-	-	-	-	-	-	2,64	2,11
BUYAKA 1.KAT .5. BÖLÜM	8/24/2017	3.065.650,00	5/8/2019	15.909,52	3.367.249,91	-	-	-	-	-	-	-	2,6	2,08
BUYAKA 1.KAT 3. BÖLÜM	8/24/2017	3.065.650,00	5/8/2019	15.940,41	3.303.490,57	-	-	-	-	-	-	-	2,55	2,04
PALLADIUM 4.KAT 14. BÖL.	6/9/2017	8.720.205,00	5/8/2019	18.300,51	9.292.998,98	-	-	-	-	-	-	-	7,18	5,74
PALLADIUM 4.KAT 15. BÖL.	6/9/2017	8.720.205,00	5/8/2019	18.299,94	9.280.997,57	-	-	-	-	-	-	-	7,17	5,74
<b>GRUP TOPLAM</b>		<b>112.015.736,44</b>											<b>100,00</b>	<b>80,02</b>

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

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİYAT RAPORU FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU

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

	İhraççı	Vade	ISIN Kodu	Nominal Faiz Oranı	Faiz Ödeme Sayısı	Nominal Değer	Birim Alış Fiyatı	Satın Alış Tarihi(3)	İç İskonto Oranı	Borsa Sözleşme No(4)	Temin at Tutarı	Günlük Birim Değer	Toplam Değer/Net Varlık Değeri	Grup (%)	Toplam (%)
<b>B.BORÇLANMA SENETLERİ</b>															
Özel Sektör															
Özel Sektör Tahvil															
	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	10/10/2019	TRSISGYE1915	0,00	-	5.500.000,00	101,83	11/28/2017	29,80303	01269	-	103,998839	5.719.936,12	100,00	3,54
<b>GRUP TOPLAMI</b>						<b>5.500.000,00</b>							<b>5.719.936,12</b>	<b>100,00</b>	<b>3,54</b>
<b>C.MEVDUAT</b>															
AKBANK T.A.S.															
	-	8/5/2019	-	23,35	-	8.950.000,00	-	6/28/2019	-	-	-	23,35	8.966.987,29	100,00	5,54
<b>GRUP TOPLAMI</b>						<b>8.950.000,00</b>							<b>8.966.987,29</b>	<b>100,00</b>	<b>5,54</b>
<b>D. TPP</b>															
TPP															
	-	7/1/2019	-	23,95	-	5.009.842,47	23,95	6/28/2019	-	120336	-	23,84	5.009.842,47	28,41	3,10
TPP															
	-	7/1/2019	-	23,95	-	12.023.621,92	23,95	6/28/2019	-	120337	-	23,84	12.023.621,92	68,18	7,43
TPP															
	-	7/1/2019	-	23,95	-	601.181,10	23,95	6/28/2019	-	120333	-	23,84	601.181,10	3,41	0,37
<b>GRUP TOPLAMI</b>						<b>17.634.645,49</b>							<b>17.634.645,49</b>	<b>100,00</b>	<b>10,90</b>
<b>E. DİĞER</b>															
Döviz															
USD															
	FED	-	-	-	-	17.642,35	6,06018756	6/28/2019	-	-	-	5,7551	101.533,49	0,00	0,00
<b>GRUP TOPLAMI</b>													<b>101.533,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ</b>												<b>161.772.564</b>	<b>100</b>		

**AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU****1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİYAT RAPORU TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU**

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

	30 Haziran 2019		
	Tutar TL	Grup %	Toplam %
<b>Fon/ortaklık portföy değeri</b>	<b>161.772.564</b>		<b>91,67</b>
<b>Gayrimenkul Yatırımları</b>	<b>147.439.870</b>		<b>83,55</b>
Gayrimenkuller	129.450.996	100,00	73,35
Gayrimenkule Dayalı Haklar	17.988.875	13,90	10,19
<b>Para ve Sermaye Piyasası</b>	<b>32.321.569</b>		<b>18,32</b>
<b>Hazır değerler</b>	<b>274.472</b>		<b>0,16</b>
Kasa	-	-	-
Bankalar	172.938	63,01	0,10
Diğer hazır değerler	101533,49	36,99	0,06
<b>Alacaklar</b>	<b>1.061.913</b>		<b>0,60</b>
Takastan alacaklar	-	-	-
Diğer alacaklar	1.061.913		0,60
<b>Diğer varlıklar</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
<b>Borçlar</b>	<b>(4.624.438)</b>		<b>-2,62</b>
Takasa borçlar	-	-	-
Yönetim ücreti	(270.480)	5,85	-0,15
Ödenecek vergi	-	-	-
İhtiyatlar	-	-	-
Krediler	-	-	-
Diğer borçlar	(4.345.135)	94,15	-2,46
Kayda Alma Ücreti	(8.824)	0,19	-0,01
<b>Toplam değer/net varlık değeri</b>	<b>176.473.386,03</b>		<b>100,00</b>
Toplam katılma payı/Pay sayısı			500.000.000
Yatırım fonları için kurucu tarafından iktisap edilen katılma payı			1,367733

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

### DÖNEM İÇİNDE YAPILAN GİDERLER

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

---

	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2019</b>
Yönetim Ücreti	1.946.483
Hesaplanan KDV	431.678
SMMM Hizmet Gideri	152.873
Fonun Mükellef Oldugu Vergi Ödemeleri	111.266
Saklama Komisyonları	52.978
BPP	48.299
BPP Faizden BSMV	21.044
Ek Kayda Alma Ücreti	19.035
Sigorta Ödemeleri	18.988
Diğer giderler	248.835
	<b>3.051.479</b>

---

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. 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

2018 yılı içerisinde Fon'un aldığı bedelsiz hisse senetleri ve temettü ödemeleri 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 YÖNETİMİ A.Ş. 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 YÖNETİMİ A.Ş. 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 YÖNETİMİ A.Ş. 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 YÖNETİMİ A.Ş. 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, ilişkide sunduğumuz Ak Portföy Yönetimi A.Ş.'nin kurucusu olduğu;

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

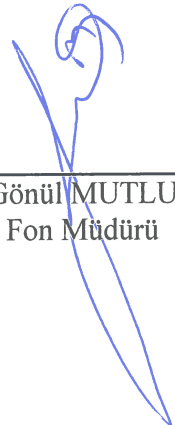
30 Haziran 2019 tarihli Fon Fiyat Raporları, Portföy Dağılım Raporları ve Finansal Raporlar ile Sınırlı Bağımsız Denetim Raporu görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde incelenmiş olup;

*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, izahnamesine ve mevzuata uygun olarak hazırlandığı görülmüştür.*

Saygılarımızla,

~~Füker TUNALI~~  
İç Kontrol Sorumlu  
Yönetim Kurulu Üyesi

  
Gönül MUTLU  
Fon Müdürü