

Ak Portföy Yönetimi A.Ş.
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

**16 Eylül – 31Aralık 2016 ara hesap dönemine ait
finansal tablolar ve bağımsız denetim raporu**

İçindekiler	Sayfa
Finansal tablolarla ilgili bağımsız denetim raporu	1-2
Finansal durum tablosu	3
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	4
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu	5
Nakit akış tablosu	6
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar	7-24

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

1. Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunu, nakit akış tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ve diğer açıklayıcı dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Kurucu Yönetiminin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

2. Kurucu yönetimi; finansal tabloların 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 Standartları hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrollerden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dahil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, Fon'un finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolleri değerlendirir, ancak bu değerlendirme, Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, Kurucu Yönetim Kurulu tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

4. Görüşümüze göre, finansal tablolar, Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Fon'un 16 Eylül - 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Fon'un bağlı olduğu şemsiye fon iç tüzüğü'nün finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
6. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Kurucu Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



İstanbul, 28 Şubat 2017

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkül Yatırım Fonu

31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	87.263.653
Teminata Verilen Nakit ve Nakit Benzerleri		-
Ters Repo Alacakları		-
Takas Alacakları		-
Diğer Alacaklar	5	-
Finansal Varlıklar	6	-
Teminata Verilen Finansal Varlıklar		-
Diğer Varlıklar		4.344
Toplam Varlıklar (A)		87.267.997
Yükümlülükler		
Repo Borçları		-
Takas Borçları		-
Krediler		-
Finansal Yükümlülükler		-
Diğer Borçlar	5	(456.274)
İlişkili Taraflara Borçlar	5	-
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		(456.274)
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		86.811.723

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkül Yatırım Fonu

16 Eylül - 31 Aralık 2016 Dönemine ait
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 16 - Eylül 31 Aralık 2016
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Faiz Gelirleri	11	2.605.611
Temettü Gelirleri	11	-
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	11	63.159
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar		429.693
Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri		-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		4.344
Esas Faaliyet Gelirleri		3.102.807
Yönetim Ücretleri	8	(506.977)
Saklama Ücretleri	8	(12.509)
Kurul Ücretleri	8	(5.047)
Denetim Ücretleri	8	(6.568)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	8	(41)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	8	(29.942)
Esas Faaliyet Giderleri		(561.084)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		2.541.723
Finansman Giderleri		-
Net Dönem Karı/Zararı (A)		2.541.723
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		-
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ		2.541.723

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkül Yatırım Fonu

16 Eylül – 31 Aralık 2016 Dönemine ait
Toplam Değer / Net Varlık Değeri Değişim Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	9	-
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış		2.541.723
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)		84.270.000
Katılma Payı İade Tutarı (-)		-
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	9	86.811.723

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkül Yatırım Fonu

16 Eylül - 31 Aralık 2016 Dönemine ait

Nakit Akış Tablosu

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 16 Eylül-31 Aralık 2016
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		2.993.653
Net Dönem Karı/Zararı		2.541.723
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		3.035.304
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler		-
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		-
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	11	2.605.611
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		-
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler		-
Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		429.693
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		22.237
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(4.344)
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		456.274
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(429.693)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(2.605.611)
Alınan Temettü		-
Alınan Faiz	11	(2.605.611)
Faiz Ödemeleri		-
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		-
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		84.270.000
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	9	84.270.000
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	9	-
Kredi Ödemeleri		-
Faiz Ödemeleri		-
Alınan Krediler		-
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		-
Finansman Faaliyetlerinden Net Nakit Akışları		-
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		87.263.653
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		87.263.653
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		-
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	87.263.653

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkül Yatırım Fonu

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

1. Fon hakkında genel bilgiler

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkül Yatırım Fon'u Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Tarafından yönetilmektedir.

Fon, Ak Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52 ve 54'nci maddelerine dayanılarak, Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Serbest Şemsiye Fon içtüzüğü ve Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkül Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin oluşturulacak İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03.05.2016 tarih ve 5236 sayılı izin yazısı ile onaylanmıştır.

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

Kurucu:

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

Yönetici:

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

Saklayıcı Kurum:

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

Fon portföyünün yönetimi

Fonun 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 fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarruflarda bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Ak Portföy Yönetimi A.Ş.'nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, yönetici Ak Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak bu 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 gayrimenkülü 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

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkül Yatırım Fonu

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

1. Fon hakkında genel bilgiler (devamı)

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 %2'sidir. Yönetim ücreti, Mart, Haziran, Eylül ve Aralık ayı sonu itibarıyla hazırlanan fiyat raporlarındaki Fon toplam değerinin %0,5'i (binde beş) olarak tahakkuk ettirilir ve takip eden 5 işgünü içerisinde tahsil edilir.

Denetim ücretleri

SPK 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'un süresizdir,

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 satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.
- Fon tasfiyesinin Kurulca uygun görülmesi durumunda tasfiye süreci başlar. Fon 'un tasfiye sürecine girmesi ile yeni yatırım faaliyetlerine son verilerek, sürenin bitiminden itibaren en geç iki yıl içinde fon içtüzüğü kurucu tarafından ticaret sicilinden terkin ettirilir. Buna ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurula gönderilir.
- 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 Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) 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.

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkül Yatırım Fonu

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

1. Fon hakkında genel bilgiler (devamı)

Gayrimenkül 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 tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Şu kadar ki tabii oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

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

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

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

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

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)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-14.2.a)" ile 31 Aralık 2013 tarihinde yürürlüğe girerek yatırım fonlarının finansal tablolarının hazırlanmasında Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarının (TMS) 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 gayrimenkül 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. Ayrıca SPK söz konusu finansal tablolara ilişkin olarak tablo ve dipnot formatlarını yayımlamıştır.

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkül Yatırım Fonu

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

TMS'ye uygunluk beyanı

Fon, finansal tablolarını Kamu Gözetim Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye Denetim Standartları'na ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" (II-14.2) yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği'ne uygun olarak hazırlanmaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

31 Aralık 2016 tarihli finansal tablolar yayımlanmak üzere 28 Şubat 2017 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Fon'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)
- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklikler
- TMS 1: Açıklama İnisyatifi (TMS 1'de Değişiklik)

TMS/TFRS'lerde Yıllık iyileştirmeler - 2012-2014 Dönemi

KGK, "TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi"ni yayınlamıştır. Doküman, değişikliklerin sonucu olarak değişikliğe uğrayan standartlar ve ilgili Gerekliler hariç, dört standarda beş değişiklik getirmektedir. Etkilenen standartlar ve değişikliklerin konuları aşağıdaki gibidir:

- TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler – elden çıkarma yöntemlerindeki değişikliklerin (satış veya ortaklara dağıtım yoluyla) yeni bir plan olarak değil, eski planın devamı olarak kabul edileceğine açıklık getirilmiştir.
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – bir finansal varlığın devredilmesinde hizmet sözleşmelerinin değerlendirilmesine ve netleştirmeye ilişkin TFRS 7 açıklamalarının ara dönem özet finansal tablolar için zorunlu olmadığına ilişkin açıklık getirilmiştir.
- TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – yüksek kaliteli kurumsal senetlerin pazar derinliğinin, borcun bulunduğu ülkede değil borcun taşındığı para biriminde değerlendirileceğine açıklık getirilmiştir.
- TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama – gerekli ara dönem açıklamalarının ya ara dönem finansal tablolarda ya da ara dönem finansal tablolardan gönderme yapılarak sunulabileceğine açıklık getirilmiştir.

Söz konusu değişikliklerin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkül Yatırım Fonu

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Fon tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Fon aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 9 Finansal Araçlar

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

- TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

- UFRS 16 Kiralama İşlemleri
- UMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)
- UMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)
- UFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)
- UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)
- UFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

UFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

UMSK, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, UFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- UFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması": Bu değişiklik, bazı UFRS 7 açıklamalarının, UMS 19 geçiş hükümlerinin ve UFRS 10 Yatırım İşletmeleri'nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- UFRS 12 "Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar": Bu değişiklik, işletmenin, UFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan ya da elden çıkarılacak varlık grubuna dahil olup satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları için özet finansal bilgileri açıklaması gerektirmediğine açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- UMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar": Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını UFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliklerin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkül Yatırım Fonu

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler

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, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Finansal araçlar

Finansal bir varlık veya borç ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal varlık veya finansal borçların ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal varlığın edinimi veya finansal borcun yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Finansal varlık ve borçların normal yoldan alım ve satımları işlem tarihi esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Fon finansal varlık ve borçlarını TMS 39 uyarınca aşağıdaki kategorilerde sınıflandırmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık ve finansal borçlar:

Bu kategoride alım-satım amaçlı finansal varlıklar yer almaktadır.

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar esas itibarıyla, yakın bir tarihte satılmak veya geri satın alınmak amacıyla edinilen veya ilk muhasebeleştirme sırasında, birlikte yönetilen ve son zamanlarda kısa dönemde kâr etme konusunda belirgin bir eğilimi bulunduğu yönünde delil bulunan belirli finansal araçlardan oluşan bir portföyün parçası olan varlıklardır. Bu kategoride hisse senetleri gibi özkaynağa dayalı kıymetler, kamu ve özel borçlanma senetleri yer almaktadır.

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri üzerinden değerlendirilir. Alım-satım amaçlı menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan gerçekleşmemiş kar/zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar" da yansıtılır. Alım-satım amaçlı finansal varlıklardan elde edilen faiz ve kupon tahsilatları ile satış yoluyla gerçekleşen kar/zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Faiz Gelirleri" ve "Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar" a dahil edilmiştir.

İlk muhasebeleştirme sırasında, işletme tarafından, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflanan finansal varlıklar alım satım amaçlı olmayan özkaynağa dayalı kıymetler ve borçlanma araçlarını içermektedir. Söz konusu finansal varlıklar, Fon'un izahnamesinde belirtildiği üzere Fon'un risk yönetim veya yatırım stratejisi çerçevesinde gerçeğe uygun değer esas alınarak yönetilen ve performansları buna göre değerlendirilen bir portföyün parçası olan varlıklar olmaları nedeniyle ilk kayda alınmalarından gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflanan varlıklardır (yönetim kuruluna ve icra kurulu başkanına veya her kimse bu raporlamanın yapıldığı), ilgili grup hakkında bu esasa göre bilgi sunulmaktadır.

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkül Yatırım Fonu

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kredi ve alacaklar

Sabit veya belirlenebilir nitelikte ödemelere sahip olan ve aktif bir piyasada işlem görmeyen, türev olmayan finansal varlıklardır. Bankalardaki mevduat, nakit teminatları, ters repo alacakları, takas alacakları ve diğer alacaklar Fon tarafından bu kategoride sınıflandırılan finansal varlıklardır. Kredi ve alacaklar ilk kayda alımlarından sonra etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilir.

Diğer finansal borçlar

Bu kategoride alım-satım amaçlı olarak sınıflanmayan tüm finansal borçlar yer almaktadır. Fon repo borçları, takas borçları, krediler ve finansal yükümlülükler ile diğer ticari borçlarını bu kategoriye dahil etmektedir. Diğer finansal yükümlülükler ilk kayda alımdan sonra etkin faiz yöntemi ile hesaplanan itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri belirlenmesinde aşağıda belirtilen değerlendirme esas ve yöntemleri kullanılmıştır:

- 1) Değerleme gününde aktif bir piyasada işlem gören menkul kıymetler çıkış fiyatını yansıttığı için bekleyen kapanış seansı fiyatları veya kapanış seansında fiyatı oluşmayanlar için bir önceki seansın ağırlıklı ortalama fiyatı ile diğer çıkış fiyatları ile
- 2) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım-satıma konu olmayanlar
- 3) Borsada işlem görmeyen finansal varlık ve yükümlülükler ile türev finansal araçlar indirgenmiş nakit akım yöntemi, özdeş veya karşılaştırılabilir araçlara ilişkin piyasa işlemleri sonucu oluşan fiyatlar, opsiyon fiyatlama modelleri ve piyasa katılımcıları tarafından çoğunlukla kullanılan ve gözlemlenebilir girdileri azami kullanan diğer yöntemler

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkül Yatırım Fonu

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Yabancı para çevrimi

Fon'un geçerli ve finansal tabloların sunumunda kullanılan para birimi TL'dir.

Yabancı para işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Yabancı paraya dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları kullanılarak; yabancı para cinsinden olan ve maliyet değeri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ilk işlem tarihindeki kurlardan; yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ise gerçeğe uygun değerlerin tespit edildiği tarihte geçerli olan kurlardan TL'ye çevrilmiştir. Çevrimler sonucu oluşan kur farkları Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yansıtılmıştır.

Finansal araçların netleştirilmesi

Finansal varlık ve yükümlülükler, netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olunması ve söz konusu varlık ve yükümlülükleri net bazda tahsil etme/ödeme veya eş zamanlı sonuçlandırma niyetinin olması durumunda bilançoda netleştirilerek gösterilmektedir.

Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

Tekrar geri alımlarını öngören anlaşmalar çerçevesinde satılmış olan menkul kıymetler ("Repo"), finansal durum tablosunda "Teminata verilen finansal varlıklar" altında fon portföyünde tutuluş amaçlarına göre "Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan" portföylerde sınıflandırılmakta ve ait olduğu portföyün esaslarına göre değerlemeye tabi tutulmaktadır. Repo sözleşmesi karşılığı elde edilen fonlar pasifte "Repo borçları" hesabında muhasebeleştirilmekte ve ilgili repo anlaşmaları ile belirlenen satım ve geri alım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için etkin faiz oranı yöntemine göre gider reeskontu hesaplanmaktadır. Repo işlemlerinden sağlanan fonlar karşılığında ödenen faizler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "faiz gelirleri" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymet ("Ters repo") işlemleri finansal durum tablosunda "Ters repo alacakları" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir. Ters repo anlaşmaları ile belirlenen alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için "Etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi"ne göre faiz gelir reeskontu hesaplanmakta ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "faiz gelirleri" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Takas alacakları /borçları

Takas borçları raporlama tarihi itibarıyla normal yoldan alım işlemlerinde satın alma sözleşmesi yapılmış ancak teslim alınmamış menkul kıymet alımlarına ilişkin olan borçlardır.

Takas alacakları normal yoldan satış işlemlerinde satış sözleşmesi yapılmış ancak teslim edilmemiş menkul kıymet satışlarına ilişkin olan alacaklardır.

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Verilen Teminatlar

Fon tarafından nakit ve nakit benzeri olarak verilen teminatlar (marjin teminatları) finansal durum tablosunda ayrı olarak gösterilmekte ve nakit ve nakit benzerlerine dahil edilmemektedir. Nakit ve nakit benzerleri dışında verilen teminatlar (marjin teminatları) ise teminata verilen nakit ve nakit benzerleri olarak sınıflanmaktadır. 31 Aralık 2016 itibarıyla bulunmamaktadır.

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkül Yatırım Fonu

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Gelir/giderin tanınması

Menkul kıymet satış kar/zararı

Fon portföyünde bulunan menkul kıymetlerin, alım ve satımı, Fon paylarının alım ve satımı, Fon'un gelir ve giderleri ile Fon'un diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla (işlem tarihi) muhasebeleştirilir. Fon'dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden ilgili varlık hesabına alacak kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; ilgili varlık hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark olduğu takdirde bu fark "Menkul kıymet satış karları" hesabına veya "Menkul kıymet satış zararları hesabına kaydolunur. Satılan menkul kıymete ilişkin "Fon payları değer artış/azalış" hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak "Gerçekleşen değer artışları/azalışları" hesaplarına aktarılır. Bu hesaplar ilgili dönemdeki diğer kapsamlı gelir tablosunda netleştirilerek "Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar" hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak "Komisyon Giderleri" hesabında izlenir.

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

Ücret ve komisyonlar genel olarak tahsil edildikleri veya ödendikleri tarihte gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Bununla birlikte, fon yönetim ücreti ve denetim ücreti tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri ilgili dönemdeki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri sabit veya değişken getirili yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri ve iskontolu devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini kapsar.

Temettü geliri

Temettü gelirleri ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte finansal tablolara yansıtılmaktadır

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Vergi

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 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 ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkül Yatırım Fonu

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Katılma payları

Katılma payları pay sahiplerinin opsiyonuna bağlı olarak paraya çevrilebilir olup, finansal yükümlülük olarak değerlendirilmektedir. Katılma payları Fon'un net varlık değeri üzerinden günlük olarak belirlenen fiyatlardan pay sahipleri tarafından alınıp satılabilir. Katılma payının fiyatı fon net varlık/ toplam değerinin, değerlendirme gününde tedavülde olan pay sayısına bölünerek belirlenmektedir.

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları

Portföye alınan girişim sermayesi yatırımları alış maliyetleri ile kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alış maliyeti satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.

Alış tarihinden başlamak üzere katılma payı fiyatının tespit edildiği fiyat raporunda ;

(a) Portföydeki payları borsada işlem görmeyen girişim şirketlerindeki paylar, girişim şirketi niteliğindeki halka açık anonim ortaklıkların imtiyazlı payları ile kolektif yatırım amacıyla yurtdışında kurulan kuruluşlardaki ve yurt içinde kurulu özel amaçlı şirketlerdeki payların değeri Kurulca uygun görülen kuruluşlara hazırlanacak değerlendirme raporları ile tespit ettirilir. Şu kadar ki, bir hesap dönemi içinden bir kereden fazla fiyat açıklanması halinde, yılsonunda hazırlanacak değerlendirme raporu tarihine kadar fon kurucusu tarafından belirlenecek periyotlarda söz konusu değerlerin değerlendirme raporlarını hazırlayan kuruluşlar tarafından gözden geçirilerek fiyat raporunda kullanılması yeterlidir.

(b) Girişim sermayesi niteliğindeki halka açık anonim ortaklıklarının borsada işlem görmeyen payları değerlendirme gününde, borsada işlem gören paylar için borsada oluşan en son esans ağırlıklı ortalama fiyatlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören payların değerlemesinde kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır. Değerleme gününde borsada alım satıma konu olmayan paylar için son işlem tarihindeki borsa fiyatı kullanılır.

(c) Girişim sermayesi yatırım ortaklıkları tarafından ihraç edilen sermayesi piyasası araçlarından borsada işlem görmeyenler KGK tarafından yayımlanan TMS/IFRS hükümleri çerçevesinde değerlendirilir.

Portföyde yer alan ve yukarıda belirtilenlerin dışında kalanlar dışındaki para ve sermaye araçları ile diğer varlık ve yükümlülükleri "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" (II-14.2)'nin 9. Maddesi çerçevesinde değerlendirilir.

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde oluştuğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahmin ve varsayımlar yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahmin ve varsayımlardan farklılık gösterebilir. Ayrıca belirtilmesi gereken önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar ilgili notlarda açıklanmaktadır.

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkül Yatırım Fonu

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

3. Bölümlere göre raporlama

Fon, Fon'un yatırım stratejisine uygun olarak çeşitli menkul kıymetlere ve türevlere yatırım yapmak amacıyla tek faaliyet bölümü olarak yapılanmıştır. Fonun 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. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Nakit ve nakit benzerleri	31 Aralık 2016
Bankalar(*)	9.561
Mevduat Bağlama TL Hesabi	76.680.239
YP Mevduat	10.573.853
Toplam	87.263.653

(*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bankalar hesabında sınıflanan 9.561 TL ilişkili taraf olan Akbank T.A.Ş.' de vadesiz hesapta bulunmaktadır.

31 Haziran 2016 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları vade detayları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Tutar (Orijinal döviz)	Vade tarihi aralığı	31 Aralık 2016	
			Tutar (TL)	Ortalama faiz oranı (%)
TL	76.680.000	02.01.2017-31.01.2017	76.388.564	10,72
Toplam	70.380.000		70.665.535	

31 Haziran 2016 tarihi itibarıyla yabancı para vadeli mevduatların faiz oranları vade detayları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Tutar (Orijinal döviz)	Vade tarihi	31 Aralık 2016	
			Tutar (TL)	Ortalama faiz oranı (%)
USD	3.003.630	02/01/17	10.573.853	2,00
Toplam	3.003.630		10.573.853	

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkül Yatırım Fonu

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

5. Diğer alacaklar ve borçlar

Fon'un 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla vadeli işlem ve opsiyon borsasından diğer alacakları bulunmamaktadır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Takasbank (T+2) işlemlerinden oluşan takastan borçları bulunmamaktadır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer borçlar	31 Aralık 2016
Ek Kayda Alma	(4.342)
Denetim Ücreti	(6.568)
SMMM Hizmet Bedeli	(354)
Vergi Ödemeleri	(4.827)
Yönetim Ücreti(*)	(436.380)
Saklama Komisyonları	(3.803)
Toplam	(456.274)

(*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla fon yönetim ücreti Ak Portföy Yönetimi A.Ş.'ye ait borçlardan oluşmaktadır. 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 yıllık portföy toplam değerinin toplam %2'sinden oluşur. Yönetim ücreti, Mart, Haziran, Eylül ve Aralık ayı sonunda hazırlanan fiyat raporlarında Fon toplam değerinin günlük %0,00548'i kadar bir yönetim ücreti tahakkuk ettirmekte ve bu takip eden 5 (beş) işgünü içerisinde Fon tarafından, aracı kurumlara ve Ak Portföy Yönetimi A.Ş.'ye ödenmektedir.

6. Finansal varlıklar

Fon'un 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal varlıkları bulunmamaktadır.

7. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

Fon'un 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla karşılıkları, koşullu varlıkları ve borçları bulunmamaktadır.

8. Niteliklerine göre giderler

Fon'un kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda giderler niteliklerine göre sunulmuş olup, Esas aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016
Yönetim ücretleri	(506.977)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	(41)
Denetim ücretleri	(6.568)
Saklama ücretleri	(12.509)
Kurul ücretleri	(5.047)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(29.942)
Toplam	(561.084)

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2016
Vergi Gideri	(5.114)
SMMM Giderleri	(24.360)
EFT Masrafı	(106)
Lisans Giderleri	(500)
Toplam	(29.942)

9. Toplam değer / Net varlık değeri ve toplam değeri / Net varlık değerinde artış / azalış

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkül Yatırım Fonu

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

Aşağıda Fon'un cari dönem ile geçmiş dönem finansalına ait birim pay değeri ile toplam değer / net varlık değerinin detayı verilmiştir.

	31 Aralık 2016
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	84.270.000
Fon toplam değeri (TL)	86.8811.723
Birim pay değeri (TL)	1,030162

Katılma belgeleri hareketleri:

	31 Aralık 2016 adet
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	-
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	84.270.000
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	-
Toplam	84.270.000

10. Fiyat raporundaki ve finansal durum tablosundaki toplam değer / net varlık değeri mutabakatı

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle fon'un 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal varlıkların finansal durum tablosundaki 86.807.379 TL tutarındaki değerleri Fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır.

11. Hasılat

	31 Aralık 2016
Faiz ve Temettü Gelirleri	
BPP Faiz Gelirleri	571
Mevduat TL Faiz Gelirleri	2.238.765
Mevduat YP Faiz Gelirleri	366.275
	2.605.611
<i>Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar</i>	
Döviz işlemlerindeki satış karları / zararları	63.159
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	63.159
Toplam	2.668.770

12. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

Fon'un 16 Eylül – 31 Aralık 2016 hesap dönemi itibarıyla esas faaliyetlerinden diğer gelirleri bulunmamaktadır.

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkül Yatırım Fonu

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

13. Yönetim ücretleri

Fon'un 16 Eylül – 31 Aralık 2016 hesap dönemi itibariyle yönetim ücreti gideri 732.978 TL'dir.

14. Finansman giderleri

Fon'un 16 Eylül – 31 Aralık 2016 hesap dönemi itibariyle finansman giderleri bulunmamaktadır.

15. Diğer kapsamlı gelir tablosu unsurlarının sunumu

Fon'un 16 Eylül – 31 Aralık 2016 hesap dönemi itibariyle diğer kapsamlı gelirleri bulunmamaktadır.

16. Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun finansal tablo hazırlayan fonlar için, 13 Aralık 2012 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Fon'un yılsonu finansal tabloları bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

17. Türev araçlar

Fon'un 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır.

18. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Finansal risk faktörleri

Fon faaliyeti gereği piyasa riskine (faiz oranı riski ve hisse senedi fiyat riski), kredi riskine ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Fon'un risk yönetim amacı Fon'un yatırım stratejileri kapsamında katılım paylarının değerini maksimize etmektir. Fon menkul kıymetlerini gerçeğe uygun fiyatlar ile değerleyerek maruz kalınan piyasa riskini faiz ve hisse senedi pozisyon riski ayırımında günlük olarak takip etmektedir. Fon Kurulu'nca, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler ve limitler belirlenmekte; portföy yöneticileri tarafından bu çerçevede yönetilmektedir. Ekonomik tablonun ve piyasaların durumuna göre bu limit ve politikalar değişim göstermekte, belirsizliğin hakim olduğu dönemlerde riskin asgari düzeye indirilmesine çalışılmaktadır.

Yoğunlaşma riski

Fon içtüzüğünde belirlenen yöntemler uygulanmış olup, söz konusu yatırım stratejisi de dahil olmak üzere, fona alınacak menkul kıymetlerin fon portföyüne oranı işlemleri mevzuata, iç tüzük ve izahnamede belirlenen sınırlamalara uygunluk arz etmektedir.

Faiz oranı 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 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya göre kalan vadeleri ile likidite riskinde açıklanan kalan vadeleri büyük ölçüde aynıdır. Bu sebeple, bu finansal tablo notlarında faiz oranı riski ile ilgili ilave bir tablo sunulmamıştır.

31 Aralık 2016 tarihi itibariyle fon'un finansal yatırımları bulunmadığından, faiz oranı riskine maruz kalmamaktadır.

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkül Yatırım Fonu

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

18. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Fiyat riski

Şirket piyasa fiyatıyla değerlendirilen finansal varlıklara sahip olduğundan fiyat riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tabloda, diğer bütün değişkenlerin sabit kalması koşuluyla Fon'nun portföyündeki finansal varlıkların piyasa fiyatlarında %5 değer artış/(azalışının) Fon'nun varlıkları üzerindeki etkisi gösterilmektedir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla fon'un finansal yatırımları bulunmadığından, fiyat oranı riskine maruz kalmamaktadır

Likidite riski

Likidite riski, nakit olarak ya da diğer bir finansal varlığın teslimi suretiyle ödenen finansal borçlarla ilgili yükümlülüklerin yerine getirilmesinde zorlanma riskidir. Fon, katılma paylarının paraya çevrilmesine bağlı olarak günlük nakit çıkış riskine maruzdur. Fon'un politikası varlıklarının en az %0 - %100 'ni piyasada hemen satılabilecek likit yatırımlarda tutmaktır. Ayrıca Fon'un 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 82.263.653 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır.

		31 Aralık 2016				
		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri					
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
İlişkili taraflara borçlar	-	-	-	-	-	-
Diğer borçlar	(456.274)	(456.274)	(456.274)	-	-	-
Toplam yükümlülük	(456.274)	(456.274)	(456.274)	-	-	-

Katılma payları pay sahibinin opsiyonun da talep edildiği anda paraya çevrilebilmektedir. Ancak yönetim yukarıda sunulan sözleşmeye bağlı vade analizinin gerçek nakit akışlarını yansıtmamasını beklememektedir, zira katılma payı sahipleri katılım paylarını daha uzun sürelerde elde tutmaktadır.

Kur riski

Kurlardaki değişimin fon portföyünde yer alan yabancı para cinsinden finansal varlıkların ilerdeki nakit akışları veya gerçeğe uygun değerinde yaratacağı dalgalanmalar kur riskini doğurmaktadır. Fon kur riskini yönetmek için aşağıdaki tablo Fon'un döviz pozisyonu ile TL 'sının ilgili yabancı para karşısında %5 değer kaybetmesi /kazanmasının, diğer tüm değişkenler sabit kalmak kaydıyla, Fon'un net varlık değeri üzerindeki potansiyel etkisini göstermektedir.

	31 Aralık 2016		
	TL karşılığı	ABD doları	Diğer
Nakit ve nakit benzerleri	10.573.853	3.004.618	-
Teminata verilen	-	-	-
Finansal varlıklar	-	-	-
Net pozisyon			
Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu			
Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	10.573.853	-	-
TL nin ilgili YP karşısında % 5 değer kaybetmesi durumunda net varlık değerindeki değişim	(528.693)	-	-
TL nin ilgili YP karşısında % 5 değer kazanması durumunda net varlık değerindeki değişim	528.693	-	-

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkül Yatırım Fonu

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

18. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Kredi riski

Kredi riski, finansal aracın taraflarından birinin yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle diğer tarafta finansal bir kayıp/zarar meydana gelmesi riski olarak tanımlanmaktadır. Fon'un kredi riski temel olarak borçlanma araçlarına yaptığı yatırımlardan kaynaklanmaktadır. Fon işlemlerini Ak Portföy A.Ş. aracılığıyla gerçekleştirmekte olup söz konusu alacaklara ilişkin kredi riski sınırlıdır.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

31 Aralık 2016	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar İlişkili taraf	Diğer taraf	Diğer ilişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar Diğer
Reportlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	-	-	-	87.263.653	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	87.263.653	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkül Yatırım Fonu

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

18. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar

a) Finansal tablolarda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılanlar:

Finansal tablolarda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılan nakit ve nakit benzerleri ile, diğer alacak ve borçların kısa vadeli olmaları nedeniyle defter değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığı varsayılmıştır.

31 Aralık 2016	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	87.263.653	-	-	87.263.653	4
Finansal Varlıklar	-	-	-	-	6
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Diğer Borçlar	-	-	(456.274)	(456.274)	5
İlişkili Taraflara Borçlar	-	-	-	-	5

b) Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılanlar

Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılan finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan girdilerin seviyelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ölçüm tarihinde erişilebilen, özdeş varlıkların veya borçların aktif piyasalardaki kotasyon fiyatları (düzeltilmemiş olan) ile değerlendirilmektedir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt 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.

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar (alım satım amaçlı finansal varlıklar) devlet iç borçlanma senetleri, özel sektör tahvilleri ve hisse senetlerinden oluşmaktadır ve rayiç değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

19. Nakit akış tablosuna ilişkin açıklamalar

Nakde eşdeğer varlıklar döneme isabet eden kasa ve faiz gelir reeskontlar hariç orijinal vadesi üç aydan kısa olan bankalardan alacaklardan oluşmaktadır.

20. Toplam değer/net varlık değeri değişim tablosuna ilişkin açıklamalar

Toplam değer / net varlık değerine ilişkin açıklamalar dipnot 9'da açıklanmıştır.

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkül Yatırım Fonu

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

21. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867(mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2) ve 26 Şubat 2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yatırım Fonları Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)'de Değişiklik Yapılmasında Dair Tebliğ (II-14.2.a) ile Menkul Kıymet Yatırım Fonları tarafından düzenlenecek mali tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kurallara uygun olarak hazırlanmıştır.

22. Raporlama döneminden 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. Fon'un raporlama döneminden sonraki açıklaması gereken olayları bulunmamaktadır.

Ak Portföy Yönetimi A.Ş.
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2016 hesap dönemine ait
Fiyat raporu

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 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 İlişkin Tebliğ (II-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve Ak Portföy Yönetimi A.Ş.'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst&Young Global Limited



Yaşar Bivas, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Şubat 2017

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2016 tarihli fiyat raporu

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

31 Aralık 2016 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR											
YATIRIMLAR				ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFOY DEĞERİ (TL)		GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI											
A.3.AKTİF %75 GM YOĞUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK											
GRUP TOPLAMI				0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
GRUP TOPLAMI				0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
YATIRIMLAR											
MEVDUAT	DÖVİZ CİNSİ	VADE TARİHİ	NOMİNAL FAİZ ORANI	NOMİNAL DEĞER	SATIN ALIŞ TARİHİ	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
AKBANK T.A.S.	TL	02/01/17	10,50	1.000.000,00	18/11/16	1.012.945,20	10,500000	1.012.656,50	1,16	1,16	1,17
AKBANK T.A.S.	USD	02/01/17	2,00	3.003.630,44	26/12/16	3.004.782,51	2,000000	10.573.852,90	12,12	12,12	12,18
AKBANK T.A.S.	TL	02/01/17	9,50	7.451.933,74	30/12/16	7.457.752,37	9,500000	7.455.817,62	8,54	8,55	8,59
AKBANK T.A.S.	TL	05/01/17	10,00	10.440.606,04	22/12/16	10.480.652,20	10,000000	10.469.226,02	12,00	12,00	12,06
AKBANK T.A.S.	TL	17/01/17	11,50	19.152.622,95	16/12/16	19.345.723,37	11,500000	19.249.193,50	22,06	22,05	22,17
AKBANK T.A.S.	TL	24/01/17	11,40	19.168.975,41	19/12/16	19.384.508,22	11,400000	19.246.902,42	22,06	22,06	22,17
AKBANK T.A.S.	TL	31/01/17	11,40	19.174.426,23	20/12/16	19.425.952,68	11,400000	19.246.443,10	22,06	22,06	22,17
GRUP TOPLAMI				79.392.194,81			87.254.092,06		100,00	100,00	100,51
GRUP TOPLAMI				79.392.194,81			87.254.092,06		100,00	100,00	100,51
FON PORTFÖY DEĞERİ							87.254.092,06		100,00	100,00	100,51

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkül Yatırım Fonu

31 Aralık 2016 tarihli fiyat raporu

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Tutar TL	Grup %	31 Aralık 2016 Toplam %
Fon portföy değeri	87.254.092,06		100,51%
Hazır değerler	9.560,81	100,00%	0,01%
Kasa			
Bankalar	9.560,81	100,00%	
Diğer hazır değerler			
Alacaklar	4.344,18	100,00%	0,01%
Takastan Alacaklar			
Diğer Alacaklar			
ii) Vergi Alacakları	4.344,18	100,00%	
Borçlar	-456.273,77	100,00%	-0,53%
Banka avansları			
Banka kredileri			
Takas Borçları			
Fon yönetim ücretleri	-436.380,20	95,64%	
Ödenecek Vergi	-4.826,85	1,06%	
Diğer borçlar	-15.066,72	3,30%	
Fon toplam değeri	86.811.723	-	100,00%

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2016 tarihi itibariyle varlıkların saklanması ile ilgili rapor

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 16 Eylül - 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle yatırım dönemine ait para ve sermaye piyasası alım satım işlemlerini ve buna ilişkin sözleşmelerini, fon varlıklarının Sermaye Piyasası Kurulu'nun yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri ve Fon içtüzüğünde yer alan hükümlere uygun olarak saklanıp saklanmadığı açısından incelemiş bulunuyoruz. İncelememiz aşağıdaki hususların da test edilmesini içermiştir.

1. Saklayıcının kasasında bulunan para ve sermaye piyasası araçlarının, fon kurucusu veya fon kurulunun önceden haberi olmaksızın yerinde tespiti ve mutabakatı (borsa dışında taraf olunan sözleşmeler için alınan teminatlar ve borsa dışı ters repo sözleşmelerine konu varlıklar dahil olmak üzere),
2. Kaydi ortamda tutulan para ve sermaye piyasası araçlarının kayıtları tutan kuruluşlarda teyit edilmesi,
3. Fon hesabından yapılan ödeme ve virman işlemlerinin kontrolü,
4. Fon portföyündeki menkul kıymetler üzerindeki hakların portföy yönetim şirketinin talimatı çerçevesinde kullanılıp kullanılmadığının tespiti,
5. Fon paylarının katılımcı bazında tutulup tutulmadığı ve katılımcılara sahip oldukları pay sayılarını fon bazında izleme imkanı sağlanıp sağlanmadığının kontrolü.

Görüşümüze göre Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 16 Eylül - 31 Aralık 2016 döneminde varlıkları Sermaye Piyasası Kurulu'nun yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri ve Fon içtüzüğünde yer alan hükümler çerçevesinde saklanmaktadır.

Bu görüş tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve Ak Portföy Yönetimi A.Ş.'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka bir maksatla kullanılması mümkün değildir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst&Young Global Limited



Yaşar Bivas, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Şubat 2017

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2016 tarihi itibariyle iç kontrol sisteminin durumuna ilişkin rapor

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun risk yönetim sistemini de içeren iç kontrol sistemini Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu ile ilgili düzenlemelerinde belirlenen asgari esas ve usuller çerçevesinde 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle incelemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun risk yönetim sistemini de içeren iç kontrol sistemi, yatırım fonlarına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerinde belirtilen asgari esas ve usulleri içermektedir.

Bu görüş tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve Ak Portföy Yönetimi A.Ş.'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka bir maksatla kullanılması mümkün değildir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst&Young Global Limited



İstanbul, 28 Şubat 2017

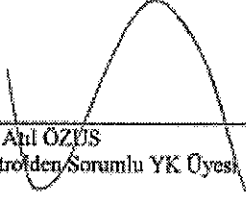

**SERMAVE PİYASASI KURULU'NUN
YATIRIM FONLARININ FİNANSAL RAPORLAMA
ESASLARINA İLİŞKİN TEBLİĞİ (II-14.2) GEREĞİNCE
SORUMLULUK BEYANI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" uyarınca ilişikte sunduğumuz Ak Portföy Yönetimi A.Ş.'nin kurucusu olduğu yatırım fonlarının 31 Aralık 2016 tarihli, Fon Fiyat Raporları, Portföy Dağılım Raporları ve Finansal Raporlar ile 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 yansıtıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediği,

Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği uyarınca hazırlanmış finansal tabloların formun 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,

	
Kemal Ahi ÖZÜS İç Kontrol Denetim Sorumlu YK Üyesi	Gönül MUTLU Fon Müdürü