

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

**1 OCAK - 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon") 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, 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 tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### 3. Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.



#### 4. Diğer Husus

Fon'un 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları başka bir bağımsız denetim firması tarafından denetlenmiş ve 28 Şubat 2017 tarihli bağımsız denetim raporunda bu finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

#### 5. Kurucu Yönetiminin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Kurucu yönetimi; finansal tabloların SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Fon'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Fon'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

#### 6. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.



BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Fon’un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Kurucu yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Fon’un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon’un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını açacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



## B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Fon'un bağlı olduğu şemsiye fon iç tüzüğü'nün finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Kurucu Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

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



Talar Gül, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Şubat 2018

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>2</b>
<b>TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>4</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>	<b>5-28</b>
DİPNOT 1 FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	5-7
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	8-15
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	15
DİPNOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	16
DİPNOT 5 TERS REPO ALACAKLARI.....	16
DİPNOT 6 ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	17
DİPNOT 7 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....	17
DİPNOT 8 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	17
DİPNOT 9 FİNANSAL VARLIKLAR .....	18
DİPNOT 10 GAYRİMENKUL YATIRIMLARI.....	18-19
DİPNOT 11 FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER /NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI.....	19
DİPNOT 12 HASILAT .....	20
DİPNOT 13 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER .....	20
DİPNOT 14 FİNANSMAN GİDERLERİ .....	20
DİPNOT 15 TÜREV ARAÇLAR .....	20
DİPNOT 16 FİNANSAL ARAÇLAR .....	21-22
DİPNOT 17 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	22
DİPNOT 18 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	22-23
DİPNOT 19 TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR VE FİNANSAL VARLIKLAR.....	23
DİPNOT 20 DİĞER VARLIKLAR.....	24
DİPNOT 21 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	24-28
DİPNOT 22 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR .....	28

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

### 31 ARALIK 2017 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	18	21.251.740	87.263.653
Gayrimenkul yatırımları	10	157.004.499	-
Diğer varlıklar	20	15.929.560	-
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>194.185.799</b>	<b>87.263.653</b>
<b>Yükümlülükler</b>			
Diğer borçlar	6	1.459.609	456.274
<b>Toplam yükümlülükler</b>		<b>1.459.609</b>	<b>456.274</b>
<b>Toplam değer/Net varlık değeri</b>		<b>192.726.190</b>	<b>86.807.379</b>

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2017	16 Eylül - 31 Aralık 2016 (*)
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Faiz gelirleri	12	17.735.844	2.605.611
Finansal varlık, gayrimenkul yatırımlarına ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş zararlar, net (-)	12	(3.884.806)	63.159
Finansal varlık ve gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşmemiş karlar	12	9.902.033	429.693
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	13	2.459.023	-
<b>Esas faaliyet gelirleri</b>		<b>26.212.094</b>	<b>3.098.463</b>
Yönetim ücretleri (-)	4 ve 8	(2.978.256)	(506.977)
Saklama ücretleri (-)	8	(78.875)	(12.509)
Kurul ücretleri (-)	8	(34.347)	(5.047)
Denetim ücretleri (-)	8	(14.008)	(6.568)
Danışmanlık ücretleri (-)		(194.257)	(24.360)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri (-)	8	(132.151)	(47)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	13	(2.043.645)	(5.576)
<b>Esas faaliyet giderleri (-)</b>		<b>(5.475.539)</b>	<b>(561.084)</b>
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>20.736.555</b>	<b>2.537.379</b>
Finansman giderleri		-	-
<b>Net dönem karı</b>		<b>20.736.555</b>	<b>2.537.379</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>Toplam değerde/net varlık değerinde artış</b>	<b>19</b>	<b>20.736.555</b>	<b>2.537.379</b>

(\*) Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu, 16 Eylül 2016 tarihinde halk arz edildiğinden, 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu; 16 Eylül - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuyla karşılaştırılmalı olarak sunulmuştur.



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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	2017	2016 (*)
<b>1 Ocak 2017/16 Eylül 2016 itibarıyla toplam değer/net varlık değeri</b>	<b>11 ve 19</b>	<b>86.807.379</b>	<b>-</b>
Toplam değer/net varlık değerinde artış	19	20.736.555	2.537.379
Katılma payı ihraç tutarı (+)	19	86.501.469	84.270.000
Katılma payı iade tutarı (-)		(1.319.213)	-
<b>31 Aralık itibarıyla toplam değer/ net varlık değeri</b>	<b>11 ve 19</b>	<b>192.726.190</b>	<b>86.807.379</b>

(\*) Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu, 16 Eylül 2016 tarihinde halk arz edildiğinden, 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu; 16 Eylül - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait toplam değer/net varlık değeri değişim tablosuyla karşılaştırılmalı olarak sunulmuştur.

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2017	16 Eylül - 31 Aralık 2016 (*)
<b>A. İşletme faaliyetlerden nakit akışları</b>		<b>(150.852.926)</b>	<b>2.563.960</b>
Net dönem karı		20.736.555	2.537.379
<b>Net dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</b>		<b>(7.492.568)</b>	<b>(3.035.304)</b>
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(17.394.601)	(3.035.304)
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	12	9.902.033	-
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(181.832.757)</b>	<b>456.274</b>
Borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		1.003.335	456.274
Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin girişler (-)		(166.906.532)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalışla ilgili düzeltmeler (-)		(15.929.560)	-
<b>Faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(168.588.770)</b>	<b>((41.651))</b>
Alınan faiz		17.735.844	2.605.611
<b>B. Finansman faaliyetlerden nakit akışları:</b>		<b>85.182.256</b>	<b>84.270.000</b>
Katılma payı ihraçlarından elde edilen nakit	19	86.501.469	84.270.000
Katılma payı iadeleri için ödenen nakit	19	(1.319.213)	-
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) / artış</b>		<b>(65.670.670)</b>	<b>86.833.960</b>
<b>C. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) / artış (A+B+C)</b>		<b>(65.670.670)</b>	<b>86.833.960</b>
<b>D. Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerleri</b>		<b>86.833.960</b>	<b>-</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerleri (A+B+C+D)</b>	<b>18</b>	<b>21.163.290</b>	<b>86.833.960</b>

(\*) Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu, 16 Eylül 2016 tarihinde halk arz edildiğinden, 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait nakit akış tablosu; 16 Eylül - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait nakit akış tablosuyla karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 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. Serbest Şemsiye Fon içtüzüğü ve Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin oluşturulacak İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK veya "Kurul") 3 Mayıs 2016 tarih ve 5236 sayılı izin yazısı ile onaylanmıştır.

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

#### Kurucu:

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

#### Yönetici:

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

#### Saklayıcı Kurum:

İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.  
Merkez Mahallesi, Merkez Caddesi, No:6 34381 Şişli/İstanbul

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

#### Fon portföyünün yönetimi

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

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.

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### Fon portföyünün yönetimi (Devamı)

- Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değerin 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, Mart, Haziran, Eylül ve Aralık ayı sonu itibariyle hazırlanan fiyat raporlarındaki günlük Fon toplam değerinin günlük %0,0000548'i olarak tahakkuk ettirilir ve takip eden 5 işgünü içerisinde tahsil edilir.

#### Denetim ücretleri

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

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

#### Fonun süresi

Fon süresizdir.

#### Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 27 Şubat 2018 tarihinde yayınlanması 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.

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

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

#### 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 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 ye gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz.

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

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

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

## 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

#### (a) Uygulanan muhasebe standartları ve TMS'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.C.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 gayrimenkul 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.

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

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

Fon, TMS ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") tarafından yayınlanan ve 31 Aralık 2017 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

#### 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 7, "Nakit akış tabloları"ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK'nın 'açıklama inisiyatifi' projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

### 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı):

- TMS 12, "Gelir vergilerdeki değişiklikler"; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Gerçekleşmemiş zararlar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesine ilişkin bu değişiklikler, gerçeğe uygun değerden ölçülen borçlanma araçları üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlığının nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır.

2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- TFRS 12, "Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar"; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerli olmak üzere geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Bu değişiklik, özet finansal bilgiler haricinde TFRS 12'nin açıklama gerekliliklerinin satılmaya hazır olarak sınıflandırılan işletmelerdeki paylara uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur.

### 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 9, "Finansal araçlar"; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15, "Müşteri sözleşmelerinden hasılat"; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 15, "Müşteri sözleşmelerinden hasılat" standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

### 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı):

- TFRS 4, "Sigorta Sözleşmeleri" standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4'de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleme yaklaşımı (deferral approach)' olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
  - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirme yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
  - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9'u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9, uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39, 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- TMS 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- TFRS 2, 'Hisse bazlı ödemeler' standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanın hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2'nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.

2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- TFRS 1, "Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması", TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.
- TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.
- TFRS Yorum 22, "Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri"; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktır.



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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

### 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı):

- TFRS 9, "Finansal araçlar'daki değişiklikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, 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 IAS 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 özellikli kiralanılanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre, kiralanılanlar 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 kiralanılanlar 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 etkilenenlerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralanılanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre biz 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.
- 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.

Kurucu yönetimi, yukarıdaki standart ve yorumların uygulanmasının gelecek dönemlerde Fon'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı görüşündedir. Bununla birlikte Kurucu yönetimi, TFRS 9'un uygulanmasının Fon'un finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Fon'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerek görüldüğünde yeniden sınıflandırılır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, cari dönem finansal tablolar ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgilerde yapılan önemli bir sınıflandırma değişikliği bulunmamaktadır.

### (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) Gayrimenkul yatırımları

Gayrimenkul yatırımları 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 - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

## 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (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 - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

## 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (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 - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

## 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (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 işgünü duyurulmaktadır. Fon Net Varlık Değeri", "Fon Portföy Değeri"ne varsa diğer varlıkların eklenmesi ve borçların (Kurucu tarafından kuruluş işlemleri için verilen avans hariç) düşülmesi suretiyle bulunur.

### (i) İlişkili taraflar

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

## 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. Gelecek finansal dönemlerde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde düzeltmelere neden olma riski olan tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

### *Gayrimenkul yatırımlarının makul değer tespitine ilişkin açıklamalar*

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

## 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 4 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde ilişkili taraflarla olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>		
Vadeli Mevduat - Akbank T.A.Ş. (Dipnot 18)	17.715.545	87.254.092
	<b>17.715.545</b>	<b>87.254.092</b>

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Borçlar</b>		
Ak Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Dipnot 6)	922.890	436.380
	<b>922.890</b>	<b>436.380</b>

1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap dönemi itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	16 Eylül- 31 Aralık 2016
<b>Esas faaliyet gelirleri</b>		
Akbank T.A.Ş. - Vadeli mevduat faiz gelirleri	16.058.898	2.175.347
	<b>16.058.898</b>	<b>2.175.347</b>

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	16 Eylül- 31 Aralık 2016
<b>Niteliklerine göre giderler</b>		
Ak Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Dipnot 8)	2.978.256	506.977
	<b>2.978.256</b>	<b>506.977</b>

#### 5 - TERS REPO ALACAKLARI

Fon'un 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ters repo alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 6 - ALACAKLAR VE BORÇLAR

Fon'un 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla alacakları bulunmamaktadır.

##### Borçlar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Yönetim ücreti (Dipnot 4)	922.890	436.380
KDV gideri	398.569	-
Depozito karşılığı	105.630	-
Denetim ücreti	14.161	6.568
Ek kayda alma	9.637	4.342
Saklama komisyonları	8.332	3.803
Diğer	390	5.181
	<b>1.459.609</b>	<b>456.274</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. 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla karşılık, koşullu varlık ve borç bulunmamaktadır.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Fon'un vermiş olduğu teminat mektubu ve teminat senedi yoktur. 31 Aralık 2017 itibarıyla Fon'un VİOP'a vermiş olduğu nakit teminat yoktur (31 Aralık 2016: Yoktur).

#### 8 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Yönetim ücretleri (*) (Dipnot 4)	2.978.256	506.977
Danışmanlık ücretleri	194.257	24.360
Saklama ücretleri	78.875	12.509
Kurul ücretleri	34.347	5.047
Denetim ücretleri	14.008	6.568
Komisyon ve diğer işlem ücretleri (**)	132.151	47
	<b>3.431.894</b>	<b>555.508</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 - 31 Aralık 2017 tarihleri arasında geçerli olan komisyon oranları üzerinden, ilgili kurumlara ödenen aracılık giderlerinden oluşmaktadır.

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 9 - FİNANSAL VARLIKLAR

1 Ocak - 31 Aralık 2017 itibarı ile finansal varlıkların tamamı gayrimenkul yatırım ortaklıkları sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

#### Finansal varlıklar

31 Aralık 2017 31 Aralık 2016

#### Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

Özel sektör finansman bonusu	16.740.197	-
Özel sektör tahvilleri	39.261.732	-
	<b>56.001.929</b>	<b>-</b>

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017			31 Aralık 2016		
	Maliyet/ Nominal	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri
Özel sektör finansman bonusu	17.300.000	16.740.197	16.740.197	-	-	-
Özel sektör tahvilleri	39.000.000	39.261.732	39.261.732	-	-	-
	<b>56.300.000</b>	<b>56.001.929</b>	<b>56.001.929</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, teminata verilen finansal varlık bulunmamaktadır.

#### 10 - GAYRİMENKUL YATIRIMLARI

	31 Aralık 2017			31 Aralık 2016		
	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri
Gayrimenkul yatırımları	90.357.161	101.002.570	101.002.570	-	-	-
	<b>90.357.161</b>	<b>101.002.570</b>	<b>101.002.570</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 10 - GAYRİMENKUL YATIRIMLARI (Devamı)

Gayrimenkul yatırımları, bağımsız profesyonel değerlendirme şirketleri tarafından hazırlanan uzman incelemesi raporları çerçevesinde belirlenen gerçeğe uygun değerleriyle finansal tablolara yansıtılmıştır:

	31 Aralık 2017		Değerlenmiş Tutar TL
	Değerleme Şirketi	Değerleme Yöntemi/Tarihi	
Astoria Residence - 8 adet işyeri	(a)	(1)	27.491.340
Palladium Tower - 2 adet ofis	(b)	(2)	13.138.962
Buyaka 1.Kat - 4 adet işyeri	(a)	(3)	19.538.000
And Kozyatağı - 4 adet ofis	(a)	(4)	40.834.268
			<b>101.002.570</b>

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

- (1) Emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı/15 Kasım 2017  
(2) Emsal karşılaştırma ve direk kapitalizasyon yöntemleri/15 Kasım 2017  
(3) Emsal karşılaştırma ve direk kapitalizasyon yöntemleri/15 Kasım 2017  
(4) Emsal karşılaştırma ve direk kapitalizasyon yöntemleri/27 Aralık 2017

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, gayrimenkul yatırımları üzerinde bir teminat veya ipotek bulunmamaktadır.

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

		31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Fiyat raporundaki toplam değer/ net varlık değeri	19	192.726.190	86.807.379
Fiyat raporu üzerine verilen düzeltmelerin etkisi		-	-
<b>Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri</b>	<b>19</b>	<b>192.726.190</b>	<b>86.807.379</b>

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 12 - HASILAT

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	16 Eylül - 31 Aralık 2016
Tahsil edilen faiz gelirleri	17.735.844	2.605.611
Finansal varlık ve gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşmemiş karlar (*)	9.902.033	429.693
Finansal varlıklara ve gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşmiş (zarar)/karlar,	(3.884.806)	63.159
	<b>23.753.071</b>	<b>3.098.463</b>

(\*) 31 Aralık 2017 itibarıyla, gerçeğe uygun değerleri üzerinden muhasebeleştirilen gayrimenkul yatırımlarına ilişkin 10.645.409 TL tutarında değerlendirme karlarını içermektedir.

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	16 Eylül - 31 Aralık 2016
Esas faaliyetlerden diğer gelirler (**)	2.459.023	-
	<b>2.459.023</b>	<b>-</b>

(\*\*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırımları üzerinden elde edilen 2.459.023 TL tutarında kira gelirini içermektedir.

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	16 Eylül - 31 Aralık 2016
Esas faaliyetlerden diğer giderler (***)	2.043.645	5.576
	<b>2.043.645</b>	<b>5.576</b>

(\*\*\*) 1 Ocak - 31 Aralık 2017 tarihleri itibarı ile diğer giderler tapu harçları ve KDV ödemelerinden oluşmaktadır.

#### 14 - FİNANSMAN GİDERLERİ

Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2017 (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır) tarihi itibarıyla finansman gideri bulunmamaktadır.

#### 15 - TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 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.

Gayrimenkul yatırımlarının 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.

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

	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri
Nakit ve nakit benzerleri	21.251.740	21.251.740	87.263.653	87.263.653
Gayrimenkul yatırımları	157.004.499	157.004.499	-	-
Diğer varlıklar	15.929.560	15.929.560	-	-
Diğer borçlar	(1.459.609)	(1.459.609)	(456.274)	(456.274)

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 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)

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.

31 Aralık 2017	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Gayrimenkul yatırımları	-	101.002.570	-
Özel sektör finansman bonusu (*)	-	16.740.197	-
Özel sektör finansman tahvilleri (*)	-	39.261.732	-
	-	<b>157.004.499</b>	-

(\*) 1 Ocak - 31 Aralık 2017 itibarı ile finansal varlıkların tamamı gayrimenkul yatırım ortaklıkları sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

16 Eylül - 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırımları bulunmamaktadır.

#### 17 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

#### 18 - NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>		
Bankalardaki mevduatlar		
- Vadesiz mevduat	372.562	9.561
- Vadeli mevduat (**)	17.715.545	87.254.092
Borsa para piyasası alacakları (***)	3.163.633	-
	<b>21.251.740</b>	<b>87.263.653</b>

(\*\*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, vadeli hesapların vadesi 1 aydan kısa olup (31 Aralık 2016: 1 aydan kısa), ağırlıklı ortalama faiz oranı TL için % 15,08 (31 Aralık 2016: %10,72) ve USD için % 3,50'dir (31 Aralık 2016: %2).

(\*\*\*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, borsa para piyasası alacaklarının vadesi 1 aydan kısa olup ağırlıklı ortalama faiz oranı TL için % 13,96'dir (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 18 - NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (Devamı)

Fon'un 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda, nakit ve nakit benzeri değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Nakit ve nakit benzerleri	21.251.740	87.263.653
Faiz tahakkukları (-)	(88.450)	(429.693)
	<b>21.163.290</b>	<b>86.833.960</b>

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Toplam Değer/Net Varlık Değeri - 1 Ocak/16 Eylül</b>	<b>86.807.379</b>	-
Toplam Değerde/Net Varlık Değerinde Artış	20.736.555	2.537.379
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	86.501.469	84.270.000
Katılma Payı İade Tutarı (-)	(1.319.213)	-
<b>Toplam Değer/Net Varlık Değeri - 31 Aralık</b>	<b>192.726.190</b>	<b>86.807.379</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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Fon Toplam Değeri (TL)	192.726.190	86.807.379
Dolaşımda Pay Sayısı (Adet)	162.316.328	84.270.000
Birim Pay Değeri (TL)	1,187349	1,030110

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla çıkarılmış katılma belgeleri 162.316.328 (31 Aralık 2016: 84.270.000) adettir.

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

1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 20 - DİĞER VARLIKLAR

Fon'un 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla diğer varlıkları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Diğer varlıklar</b>		
Devreden KDV (*)	15.929.560	-
	<b>15.929.560</b>	<b>-</b>

(\*) İndirilecek KDV tutarı cari dönemde alımı yapılan gayrimenkul yatırımlarına 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 - 31 ARALIK 2017 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 2017	Alacaklar				Gayrimenkul yatırımları	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	-	-	-	15.929.560	157.004.499	17.715.545	3.536.195
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri	-	-	-	15.929.560	157.004.499	17.715.545	3.536.195
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 - 31 ARALIK 2017 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:

	Alacaklar				Gayrimenkul yatırımlar	Nakit ve nakit benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			İlişkili taraf bankalardaki mevduat	Ters repo alacakları
31 Aralık 2016	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	-	-	87.254.092	-
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri	-	-	-	-	-	87.254.092	-
B. Koşulları yeniden görülmüş 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 - 31 ARALIK 2017 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.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Fon'un türev finansal varlık ve yükümlülüğü yoktur (31 Aralık 2016: 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.

31 Aralık 2017	Sözleşmeye dayalı		3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
	Kayıtlı Değeri	nakit çıkışlar toplamı				
<b>Türev Olmayan</b>						
Finansal Yükümlülükler	1.459.609	1.459.609	1.459.609	-	-	-
Diğer borçlar	1.459.609	1.459.609	1.459.609	-	-	-
31 Aralık 2016	Sözleşmeye dayalı		3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
	Kayıtlı Değeri	nakit çıkışlar toplamı				
<b>Türev Olmayan</b>						
Finansal Yükümlülükler	456.274	456.274	456.274	-	-	-
Diğer borçlar	456.274	456.274	456.274	-	-	-

##### iii. Piyasa riski açıklamaları

##### Döviz pozisyonu riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Fon'un 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüğü aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2017	USD	Euro	Total
<b>Varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	1.352.803	-	5.102.637
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>1.352.803</b>	-	<b>5.102.637</b>

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 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)

##### Döviz pozisyonu riski (Devamı)

31 Aralık 2016	USD	Euro	Total
<b>Varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	3.004.618	-	10.573.853
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>3.004.618</b>	<b>-</b>	<b>10.573.853</b>

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ABD Doları, TL karşısında %10 oranında değer kazansaydı/kaybetseydi ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, ABD Doları cinsinden varlık ve yükümlülüklerin çevrimi dolayısıyla oluşacak kur farkı karı/zararı sonucu dönem karı 510.264 TL daha yüksek/düşük olacaktı (31 Aralık 2016: 1.057.385 TL).

##### 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 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya göre kalan vadeleri ile likidite riskinde açıklanan kalan vadeleri büyük ölçüde aynıdır.

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Vadeli mevduat	17.715.545	87.254.092
Borsa para piyasası alacakları	3.163.633	-
Finansal varlıklar	56.001.929	-

##### Fiyat riski

Fon'un finansal durum tablosunda 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıfladığı hisse senetleri ve açık VİOP sözleşmeleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

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

31 Aralık 2017 itibarıyla Fon portföyünde gelir ortaklığı senetleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

.....

**AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**AK PORTFÖY YÖN. A.Ş. 1. GAYRİMENKUL Y. FONU**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2017 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 31 Aralık 2017 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 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Fon'un pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2017 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*

Fon'un 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının incelemesi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış ve 28 Şubat 2017 tarihli raporda söz konusu raporların Tebliğ hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlandığı belirtilmiştir.

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

Talar Gül, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Şubat 2018

**AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**AK PORTFÖY YÖN. A.Ş. 1. GAYRİMENKUL Y. FONU**

---

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

**AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**AK PORTFÖY YÖN. A.Ş. 1. GAYRİMENKUL Y. FONU**

**FONU TANITICI BİLGİLER**

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

---

**A. FONUN ADI:**

BGY - Ak Portföy Yön. A.Ş. 1. Gayrimenkul Y. Fonu

**B. KURUCUNUN ÜNVANI:**

Ak Portföy Yönetimi A.Ş.

**C. YÖNETİCİNİN ÜNVANI:**

Ak Portföy Yönetimi A.Ş.

**D. FON TUTARI:**

Fonun tutarı 500.000.000,00 TL'dir.

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

Fonun toplam değeri 192.726.190,26 TL'dir.

**F. KATILMA PAYI SAYISI:**

Fonun katılma payı sayısı 162.316.328,00 adettir.

**G. FONUN KURULUŞ TARİHİ:**

Fon 16 Eylül 2016 tarihinde kurulmuştur.

**H. FONUN SÜRESİ:**

Süresizdir.

**AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**AK PORTFÖY YÖN. A.Ş. 1. GAYRİMENKUL Y. FONU**

**FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER**

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

**A. YIL SONU KATILMA PAYI FİYATI:**

Fonun yıl sonu katılma payı fiyatı 1,187349 TL'dir.

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

Fonun önceki yıl katılma payı fiyatı 1,167528 TL'dir.

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

Yıllık katılma payı fiyatı artış oranı %1,70

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

Yıllık katılma payı fiyatı artış oranı %15,26

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

Hisse Senedi	-
Varant	-
Devlet Tahvili	-
Özel Sektör Tahvili	31,69
Finansman Bonosu	-
Banka Bonosu	-
Hazine Bonosu	-
Devlet Tahvili Repo	-
Kuponlar Repo	-
Hazine Bonosu Repo	-
Varlığa Dayalı Menkuller	-
Kira Sertifikaları	-
Katılım Hesabı	-
Katılma Belgesi	-
GES	-
GOS	-
Borsa Para Piyasası	8,37
Kıymetli Madenler	-
VİOP İşlemleri	-
VİOP Nakit Teminat İşlemleri	-
Yabancı Sabit Getirililer	-
Euro Bond (Euro Tahvil Turk)	-
Diğer	46,87
VİOP Opsiyon İşlemleri	-
Vadeli Mevduat TL	13,07
Vadeli Mevduat Döviz	-

**AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**AK PORTFÖY YÖN. A.Ş. 1. GAYRİMENKUL Y. FONU**

**FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER**

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

---

**F. YILLIK ORTALAMA TEDAVÜL ORANI:**

Yıllık ortalama tedavül oranı %32,46'dır.

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

a) Hisse senedi:	0,00
b) Hazine bonusu:	0,00
c) Devlet tahvili:	0,00
d) Opsiyon:	0,00
e) Varant:	0,00
f) Diğer:	0,00

**H. PORTFÖYÜN ORTALAMA VADESİ:**

Portföyün ortalama vadesi 62,09'dur.

**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 0 TL'dir.



**AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**AK PORTFÖY YÖN. A.Ş. 1. GAYRİMENKUL Y. FONU**

**31 ARALIK 2017 TARİHLİ 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		Birim Alış Fiyatı	Satın Alış Tarihi(3)	İç İskonto Oranı	Borsa Sözleşme No(4)	Repo Teminat Tutarı(5)	Günlük Birim Değer	Toplam Değer/Net Varlık Değeri	Grup (%)	Toplam (%)
					Sayıst	Nominal Değer									
<b>A. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI</b>															
-	-	-	AND KOZYAT 1.KAT 10.BÖL.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.330.399	4,29	2,43
-	-	-	AND KOZYAT 1.KAT 11.BÖL.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.219.203	6,16	3,50
-	-	-	AND KOZYAT 1.KAT 12.BÖL.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24.121.603	23,88	13,56
-	-	-	AND KOZYAT 1.KAT 9.BÖL.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.163.063	6,10	3,46
-	-	-	ASTORIA A 10.KAT 33.BÖL.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.226.194	3,19	1,81
-	-	-	ASTORIA A 10.KAT 34.BÖL.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.226.194	3,19	1,81
-	-	-	ASTORIA A 10.KAT 35.BÖL.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.633.425	3,60	2,04
-	-	-	ASTORIA A 10.KAT 36.BÖL.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.633.425	3,60	2,04
-	-	-	ASTORIA A 9.KAT 29.BÖL.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.254.675	3,22	1,83
-	-	-	ASTORIA A 9.KAT 30.BÖL.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.254.675	3,22	1,83
-	-	-	ASTORIA A 9.KAT 31.BÖL.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.631.377	3,60	2,04
-	-	-	ASTORIA A 9.KAT 32.BÖL.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.631.377	3,60	2,04
-	-	-	BUYAKA 1.KAT 2. BÖLÜM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.289.399	3,26	1,85
-	-	-	BUYAKA 1.KAT 4. BÖLÜM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.336.221	3,30	1,88
-	-	-	BUYAKA 1.KAT 5. BÖLÜM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.291.031	3,26	1,85
-	-	-	BUYAKA 1.KAT 3. BÖLÜM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.222.311	3,19	1,81
-	-	-	PALLADIUM 4.KAT 14. BÖL.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.774.998	9,68	5,50
-	-	-	PALLADIUM 4.KAT 15. BÖL.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.763.002	9,67	5,49
<b>GRUP TOPLAMI</b>													<b>101.002.570</b>	<b>100,00</b>	<b>56,77</b>
<b>B. BORÇLANMA ARAÇLARI</b>															
<b>B.1. ÖZEL SEKTÖR</b>															
<b>BORÇLANMA ARAÇLARI</b>															
<b>FİNANSMAN BONUSU</b>		HALK GAYRİMENKUL YO	30.03.2018	TRFHLGY31810	0,00	- 17.300.000,00	95,530000	28.11.2017	14,617925	00980	-	96,764143	16.740.197	29,89	9,41
<b>ÖZEL SEKTÖR TAHVİL</b>		İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	29.03.2019	TRSISGY31915	0,00	- 25.000.000,00	102,287900	28.11.2017	15,984180	01109	-	100,273958	25.068.489	44,76	14,12
		İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	28.06.2019	TRSISGY61912	0,00	- 8.500.000,00	102,287900	28.11.2017	16,128247	01227	-	100,132272	8.511.243	15,20	4,79
		İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	10.10.2019	TRSISGYE1915	0,00	- 5.500.000,00	101,833500	28.11.2017	14,906662	01269	-	103,309083	5.682.000	10,15	3,19
<b>GRUP TOPLAMI</b>													<b>56.300.000,00</b>	<b>100,00</b>	<b>31,51</b>

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
AK PORTFÖY YÖN. A.Ş. 1. GAYRİMENKUL Y. FONU

31 ARALIK 2017 TARİHLİ 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 Sırası	Nominal Değer	Birim Alış Fiyatı	Satın Alış Tarihi(3)	İç İskonto Oranı	Borsa Sözleşme No(4)	Repo Teminat Tutarı(5)	Günlük Birim Değer	Toplam Değer/Net Varlık Değeri	Grup (%)	Toplam (%)	
C. DİĞER VARLIKLAR															
DÖVİZ	FED	-	-	-	76.906,24	3,80523518	29.12.2017	-	-	-	3,7719	290,083	-	-	
ARA TOPLAM															
<b>76.906,24</b>															
<b>290,083</b>															
BORSA PARA PİYASASI	-	02.01.2018	-	13,80	-	595.899,84	13,800000	29.12.2017	-	215750	-	13,880000	595,673	2,81	0,33
	-	02.01.2018	-	14,00	-	2.568.935,34	14,000000	29.12.2017	-	215749	-	13,880000	2.567,959	12,13	1,44
MEVDUAT TL	-	02.01.2018	-	13,75	-	1.500.000,00	-	26.07.2017	-	-	-	13,750000	1.589,829	7,51	0,89
MEVDUAT USD	-	08.01.2018	-	3,50	-	76.619,67	-	29.11.2017	-	-	-	3,500000	289,916	1,37	0,16
MEVDUAT USD	-	08.01.2018	-	3,50	-	110.000,00	-	07.12.2017	-	-	-	3,500000	415,903	1,96	0,23
MEVDUAT USD	-	09.01.2018	-	3,50	-	1.012.370,76	-	12.12.2017	-	-	-	3,500000	3.825,882	18,07	2,15
MEVDUAT TL	-	19.01.2018	-	15,25	-	11.531.615,27	-	19.12.2017	-	-	-	15,250000	11.594,015	54,77	6,52
GRUP TOPLAMI					17.472.347,12							21.169,261	98,63	11,72	
FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ												177.883,678	100,00		

**AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**AK PORTFÖY YÖN. A.Ş. 1. GAYRİMENKUL Y. FONU**

**31 ARALIK 2017 TARİHLİ FİYAT RAPORU**  
**TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2017		
	Tutar TL	Grup %	Toplam %
<b>Fon/ortaklık portföy değeri</b>	<b>177.883.678</b>	<b>100,00</b>	<b>92,30</b>
<b>Hazır değerler</b>	<b>372.562</b>	<b>100,00</b>	<b>0,19</b>
Kasa	-	-	-
Bankalar	82.479	22,14	0,04
Diğer hazır değerler	290.083	77,86	0,15
<b>Alacaklar</b>	<b>15.929.560</b>	<b>100,00</b>	<b>8,27</b>
Takastan alacaklar	-	-	-
Diğer alacaklar	15.929.560	100,00	8,27
<b>Diğer varlıklar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Borçlar</b>	<b>(1.459.609)</b>	<b>100,00</b>	<b>(0,76)</b>
Takasa borçlar	-	-	-
Yönetim ücreti	(922.890)	63,23	(0,48)
Ödenecek vergi	-	-	-
İhtiyatlar	-	-	-
Krediler	-	-	-
Diğer borçlar	(536.718)	36,77	(0,28)
<b>Toplam değer/net varlık değeri</b>	<b>192.726.190</b>		<b>100,00</b>
Toplam katılma payı/Pay sayısı	162.316.328		
Yatırım fonları için kurucu tarafından iktisap edilen katılma payı	1,189508		

**AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**AK PORTFÖY YÖN. A.Ş. 1. GAYRİMENKUL Y. FONU**

**YIL İÇİNDE YAPILAN GİDERLER**

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

---

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
SPK kayda alma ücretleri	34.347
SMM hizmet gideri	194.257
Saklama giderleri	78.875
Fon yönetim ücretleri	2.978.256
Denetim ücretleri	14.008
Vergi ödemeleri	31.550
Diğer giderler	2.144.244
	<hr/> <b>5.475.538</b> <hr/>

**AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**AK PORTFÖY YÖN. A.Ş. 1. GAYRİMENKUL Y. FONU**

**DİĞER AÇIKLAMALAR**

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

---

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

Bulunmamaktadır.

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

- (i) Fon muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını TL cinsinden, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) yayınlamış olduğu tebliğler ve Vergi Usul Kanunu’na uygun olarak hazırlamaktadır. SPK, 30 Aralık 2013 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan, “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ”i (II-14.2) ile finansal tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kuralları belirlemiştir.
- (ii) 1 Temmuz 2014 tarihi itibarıyla, 19 Aralık 1996 tarihli ve 22852 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğ (Seri VII, No:10)” yürürlükten kaldırılmış olup, 9 Temmuz 2013 tarihli 28702 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğ (III-52.1)” yürürlüğe girmiştir.

**AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**AK PORTFÖY YÖN. A.Ş. 1. GAYRİMENKUL Y. 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.**  
**AK PORTFÖY YÖN. A.Ş. 1. GAYRİMENKUL Y. 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.**  
**AK PORTFÖY YÖN. A.Ş. 1. GAYRİMENKUL Y. 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.**  
**AK PORTFÖY YÖN. A.Ş. 1. GAYRİMENKUL Y. 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 satım 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-ter 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.

