

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU



ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

1. Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2018 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standardı 34, "Ara Dönem Finansal Raporlama"yı içeren "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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



Sonuç

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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



Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Temmuz 2018

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	5-29
DİPNOT 1 FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER	5-8
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-16
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	16
DİPNOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	17
DİPNOT 5 TERS REPO ALACAKLARI	17
DİPNOT 6 ALACAKLAR VE BORÇLAR	18
DİPNOT 7 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....	18
DİPNOT 8 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	18
DİPNOT 9 FİNANSAL VARLIKLAR	19
DİPNOT 10 GAYRİMENKUL YATIRIMLARI	19-20
DİPNOT 11 FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER /NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI.....	21
DİPNOT 12 HASILAT	21
DİPNOT 13 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER	21
DİPNOT 14 FİNANSMAN GİDERLERİ	22
DİPNOT 15 TÜREV ARAÇLAR	22
DİPNOT 16 FİNANSAL ARAÇLAR	22-23
DİPNOT 17 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	23
DİPNOT 18 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	24
DİPNOT 19 TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR VE FİNANSAL VARLIKLAR.....	24-25
DİPNOT 20 DİĞER VARLIKLAR.....	25
DİPNOT 21 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	25-29
DİPNOT 22 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	29

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2018 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	(Sınırlı denetimden geçmiş) 30 Haziran 2018	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2017
Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	18	7.840.243	21.251.740
Finansal yatırımlar	9	29.262.711	56.001.929
Gayrimenkul yatırımları	10	130.334.506	101.002.570
Diğer varlıklar	20	19.828.103	15.929.560
Toplam varlıklar		187.265.563	194.185.799
Yükümlülükler			
Diğer borçlar	6	2.912.156	1.459.609
Toplam yükümlülükler		2.912.156	1.459.609
Toplam değer/Net varlık değeri		184.353.407	192.726.190

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	(Sınırlı denetimden geçmiş) 1 Ocak - 30 Haziran 2018	(Sınırlı denetimden geçmemiş) 1 Nisan - 30 Haziran 2018	(Sınırlı denetimden geçmiş) 1 Ocak - 30 Haziran 2017	(Sınırlı denetimden geçmemiş) 1 Nisan - 30 Haziran 2017
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Faiz gelirleri	12	4.662.803	1.873.805	5.232.661	4.015.521
Finansal varlık, gayrimenkul yatırımlarına ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/(zararlar), net (-)	12	92.524	76.289	(3.142.046)	(944.287)
Finansal varlık ve gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşmemiş karlar	12	7.403.795	5.115.570	9.238.853	5.080.245
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	13	5.780.624	2.737.704	360.582	360.582
Esas faaliyet gelirleri		17.939.746	9.803.368	11.690.050	8.512.061
Yönetim ücretleri (-)	4 ve 8	(2.015.592)	(989.748)	(1.172.739)	(615.624)
Saklama ücretleri (-)	8	(58.265)	(28.716)	(29.985)	(15.854)
Denetim ücretleri (-)	8	(7.152)	(3.925)	(2.998)	(1.695)
Danışmanlık ücretleri (-)	8	(157.390)	(52.758)	(74.703)	(36.367)
Kurul ücretleri (-)	8	(19.670)	(9.217)	(12.231)	(6.295)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri (-)	8	(15.735)	(9.676)	-	-
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	8 ve 13	(1.431.797)	(499.941)	(645.485)	(643.052)
Esas faaliyet giderleri (-)		(3.705.601)	(1.593.981)	(1.938.141)	(1.318.887)
Esas faaliyet karı		14.234.145	8.209.387	9.751.909	7.193.174
Finansman giderleri		-	-	-	-
Net dönem karı		14.234.145	8.209.387	9.751.909	7.193.174
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		-	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-
Toplam değerde/net varlık değerinde artış	19	14.234.145	8.209.387	9.751.909	7.193.174

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari dönem 2018	(Sınırlı denetimden geçmiş) Önceki dönem 2017
1 Ocak itibarıyla toplam değer/ net varlık değeri	11 ve 19	192.726.190	86.807.379
Toplam değer/net varlık değerinde artış	19	14.234.145	9.751.909
Katılma payı ihraç tutarı (+)	19	29.219.375	29.349.987
Katılma payı iade tutarı (-)		(51.826.303)	-
30 Haziran itibarıyla toplam değer/ net varlık değeri	11 ve 19	184.353.407	125.909.275

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

Dipnot referansları	(Sınırlı denetimden geçmiş) 1 Ocak - 30 Haziran 2018	(Sınırlı denetimden geçmiş) 1 Ocak - 30 Haziran 2017
İşletme faaliyetlerden nakit akışları	9.276.974	(48.210.523)
Net dönem karı/(zararı)	14.234.145	9.751.909
Net dönem karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	2.822.535	291.949
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	(4.581.260)	(8.946.904)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	7.403.795	9.238.853
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(12.442.509)	(63.487.042)
Borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler	1.452.547	174.652
Finansal varlıklardaki değişim, net	19.335.423	(9.238.853)
Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin girişler (-)	(29.331.936)	(47.015.022)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler	(3.898.543)	(7.407.819)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışlar	4.614.171	(53.443.184)
Alınan faiz	4.662.803	5.232.661
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	(22.606.928)	29.349.987
Katılma payı ihraçlarından elde edilen nakit	29.219.375	29.349.987
Katılma payı iadeleri için ödenen nakit	(51.826.303)	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	(13.329.954)	(18.860.536)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	(13.329.954)	(18.860.536)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	21.163.290	86.833.960
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	7.833.336	67.973.424

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 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

Aracı Kuruluşlar (katılma paylarının alım satımına aracılık yapacak yatırım kuruluşlarına):

Ak Portföy Yönetimi A.Ş.

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

Odeabank A.Ş.

Levent 199, Büyükdere Caddesi No:199 Kat:33-39 34394 Şişli - İstanbul

Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.

Yapı Kredi Plaza A Blok, Kat: 13 34330 Levent - İstanbul

Ing Bank A.Ş.

Reşitpaşa Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No: 8 34467 Sarıyer / İstanbul

Saklayıcı Kurum:

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Sabancı Center Akbank Kule 2 Kat : 6-7 34330 4.Levent – İstanbul

İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.

Merkez Mahallesi Merkez Caddesi No:6 Şişli / İstanbul

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 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

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

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

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

Fon yönetim ücretleri

Fon'un gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü Ak Portföy Yönetimi A.Ş. yönetmektedir. Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00548'inden (yüzbindebeşvirgülgüçsekiz) [yıllık yaklaşık %2 (yüzdeiki)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya fondan ödenmektedir.

Denetim ücretleri

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

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

Fonun süresi

Fon süresizdir.

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Temmuz 2018 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Kurucu Yönetim Kurulu'nun finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi

- Fon kurucunun Kurulun uygun görüşünü aldıktan sonra altı ay sonrası için feshi ihbar etmesi durumunda sona erer.
- Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Yatırım Fonu Tebliği hükümleri kıyasen uygulanır.
- Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satış mümkün olmayan Fon varlıkları, açık arttırma 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 alınmaz.
- Tasfiyenin sona ermesi üzerine, Fon adının Ticaret Sicilinden silinmesi için keyfiyet,
- Kurucu tarafından Ticaret Sicili 'ne tescil ve ilan ettirilir, bu durum Kurul'a bildirilir. Fon'un Yatırım Fonu 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (9) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.
- Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

Gayrimenkul sermayesi yatırımlarına ilişkin yatırım sınırlamaları

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

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

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

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.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

(a) Uygulanan muhasebe standartları ve 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 esası baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR (Devamı)

(b) Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar

Fon, TMS ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") tarafından yayınlanan ve 30 Haziran 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

a. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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

- a) TMS/TFRS'nin başlığı,
 - b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
 - c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
 - d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
 - e) varsa geçiş hükümlerinin ileri dönemlere olabilecek etkileri,
 - f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - ii. şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
 - g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
 - h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.
- TFRS 9, "Finansal araçlar"; 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 - 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR (Devamı)

- 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 çalışanının 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.
- b. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler :**
 - 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 azaltmaktadır.

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR (Devamı)

- 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 TMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- TFRS 16, “Kiralama işlemleri”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar 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.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR (Devamı)

- 2015-2017 yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:
 - TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri', kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
 - TFRS 11 'Müşterek Anlaşmalar', müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
 - TMS 12 'Gelir Vergileri', işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
 - TMS 23 'Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
- TMS 19 'Çalışanlara Sağlanan Faydalar', planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
 - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
 - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması,

Aşağıda yer alan standartlar, yorumlar ve değişiklikler KGK tarafından kamu görüşüne açık taslak metin olarak yayımlanmıştır:

TFRS 16 'Kiralama işlemleri'

Aşağıda yer alan standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından henüz yayımlanmamıştır:

TFRS 2 'Hisse bazlı ödemeler' değişiklikler
TMS 7 'Nakit akışı' tabloları değişiklikler
TMS 12 'Gelir vergileri' değişiklikler
TMS 40, 'Yatırım amaçlı gayrimenkuller' değişiklikler
2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeleri
TFRS 17 'Sigorta Sözleşmeleri'
TFRS Yorum 23 'Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler'

(a) 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. Fon, 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla finansal durum tablosu, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 1 Ocak - 30 Haziran 2018 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akışı tablosu ve toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunu ise 1 Ocak - 30 Haziran 2017 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Gerek görüldüğü takdirde cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmektedir.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR (Devamı)

(b) 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.

(c) 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).

(c) Kur değişiminin etkileri

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

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

(d) Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Fon, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Dipnot 17).

(e) Vergi karşılığı

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

(f) Gelir/giderin tanınması

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

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

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

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

(g) Uygulanan Değerleme İlkeleri

Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:

- a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
- b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - 1) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlendirilmesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - 2) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
 - 3) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
 - 4) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
 - 5) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - 6) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - 7) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtacak 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.

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

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

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

(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 değerlendirme eksperleri tarafından yapılan değerlemelerde belirtilen makul değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmış olup değerlendirme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir (Dipnot 10).

3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon, Fon'un yatırım stratejisine uygun olarak yatırım yapmak amacıyla tek faaliyet bölümü olarak 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 - 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde ilişkili taraflarla olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzerleri		
Vadeli Mevduat - Akbank T.A.Ş. (Dipnot 18)	3.744.832	17.715.545
	3.744.832	17.715.545

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Borçlar		
Ak Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Dipnot 6)	310.203	922.890
	310.203	922.890

1 Ocak - 30 Haziran 2018 ve 2017 hesap dönemleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

Faiz gelirleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Akbank T.A.Ş. - Mevduat faiz gelirleri	4.662.803	1.873.805	5.232.661	4.015.521
	4.662.803	1.873.805	5.232.661	4.015.521

Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Ak Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Dipnot 8)	2.015.592	989.748	1.172.739	615.624
	2.015.592	989.748	1.172.739	615.624

5 - TERS REPO ALACAKLARI

Fon'un 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla ters repo alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

6 - ALACAKLAR VE BORÇLAR

Fon'un 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla alacakları bulunmamaktadır.

Borçlar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Depozito karşılığı	1.306.022	105.630
KDV gideri	1.271.847	398.569
Yönetim ücreti (Dipnot 4)	310.203	922.890
Denetim ücreti	6.437	14.161
Ek kayda alma	9.218	9.637
Saklama komisyonları	7.745	8.332
Diğer	684	390
	2.912.156	1.459.609

7 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Karşılıklar, bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Tutarın yeterince güvenilir olarak ölçülemediği ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için fondan kaynak çıkmasının muhtemel olmadığı durumlarda söz konusu yükümlülük "Koşullu" olarak kabul edilmektedir. 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla karşılık, koşullu varlık ve borç bulunmamaktadır.

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Fon'un vermiş olduğu teminat mektubu ve teminat senedi yoktur. 30 Haziran 2018 itibarıyla Fon'un VİOP'a vermiş olduğu nakit teminat yoktur (31 Aralık 2017: Yoktur).

8 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Yönetim ücretleri (*) (Dipnot 4)	2.015.592	989.748	1.172.739	615.624
Saklama ücretleri	58.265	28.716	29.985	15.854
Denetim ücretleri	7.152	3.925	2.998	1.695
Danışmanlık ücretleri	157.390	52.758	74.603	36.267
Kurul ücretleri	19.670	9.217	12.231	6.295
Komisyon ve diğer işlem ücretleri (**)	15.735	9.676	-	-
Esas faaliyetlerden diğer giderler	1.431.797	499.941	645.485	643.052
	3.705.601	1.593.981	1.938.141	1.318.887

(*) Fon'un gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü Ak Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00548'inden (yüzbindebeşvirgülkırksekiz) [yıllık yaklaşık %2 (yüzdeiki)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya fondan ödenmektedir.

(**) 1 Ocak - 30 Haziran 2018 tarihleri arasında geçerli olan komisyon oranları üzerinden, ilgili kurumlara ödenen aracılık giderlerinden oluşmaktadır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9 - FİNANSAL VARLIKLAR

1 Ocak - 30 Haziran 2018 v3 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla finansal varlıkların tamamı gayrimenkul yatırım ortaklıkları sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

Finansal varlıklar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar		
Özel sektör finansman bonusu	-	16.740.197
Özel sektör tahvilleri	29.262.711	39.261.732
	29.262.711	56.001.929

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018			31 Aralık 2017		
	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	29.000.000	29.262.711	29.262.711	39.000.000	39.261.732	39.261.732
	29.262.711	29.262.711	29.262.711	56.300.000	56.001.929	56.001.929

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, teminata verilen finansal varlık bulunmamaktadır.

10 - GAYRİMENKUL YATIRIMLARI

	30 Haziran 2018			31 Aralık 2017		
	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri
Gayrimenkul yatırımları	112.015.736	130.334.506	130.334.506	90.357.161	101.002.570	101.002.570
	112.015.736	130.334.506	130.334.506	90.357.161	101.002.570	101.002.570

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 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:

	30 Haziran 2018		
	Değerleme Şirketi	Değerleme Yöntemi/Tarihi	Değerlenmiş Tutar TL
Astoria Residence - 8 adet işyeri	(a)	(1)	27.727.442
Palladium Tower - 2 adet ofis	(b)	(2)	19.538.000
Buyaka 1.Kat - 4 adet işyeri	(a)	(3)	13.770.796
And Kozyatağı - 5 adet ofis	(a)	(4)	69.298.268
			130.334.506

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

- (1) Emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı/27 Nisan 2018
(2) Emsal karşılaştırma ve direk kapitalizasyon yöntemleri/27 Nisan 2018
(3) Emsal karşılaştırma ve direk kapitalizasyon yöntemleri/27 Nisan 2018
(4) Emsal karşılaştırma ve direk kapitalizasyon yöntemleri/27 Nisan 2018

	31 Aralık 2017		
	Değerleme Şirketi	Değerleme Yöntemi/Tarihi	Değerlenmiş Tutar TL
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
			101.002.570

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

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

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, gayrimenkul yatırımları üzerinde bir teminat veya ipotek bulunmamaktadır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

		30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Fiyat raporundaki toplam değer/ net varlık değeri	19	184.353.407	192.726.190
Fiyat raporu üzerine verilen düzeltmelerin etkisi		-	-
Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri	19	184.353.407	192.726.190

12 - HASILAT

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Finansal varlık ve gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşmemiş karlar (*)	7.403.795	5.115.570	9.238.853	5.080.245
Tahsil edilen faiz gelirleri	4.662.803	1.873.805	5.232.661	4.015.521
Finansal varlıklara ve gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşmiş kar /(zararlar)	92.524	76.289	(3.142.046)	(944.287)
	12.159.122	7.065.664	11.329.468	8.151.479

(*) 30 Haziran 2018 itibarıyla, gerçeğe uygun değerleri üzerinden muhasebeleştirilen gayrimenkul yatırımlarına ilişkin 7.922.602 TL (31 Aralık 2017: 10.039.847 TL) tutarında değerlendirme karlarını içermektedir.

13 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Esas faaliyetlerden diğer gelirler (**)	5.780.624	2.737.704	360.582	360.582
	5.780.624	2.737.704	360.582	360.582

(**) 1 Ocak - 30 Haziran 2018 ve 2017 hesap dönemleri itibarıyla gayrimenkul yatırımları üzerinden elde edilen kira gelirinde oluşmaktadır.

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Esas faaliyetlerden diğer giderler (***)	1.431.797	499.941	645.485	643.052
	1.431.797	499.941	645.485	643.052

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

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

14 - FİNANSMAN GİDERLERİ

Fon'un 1 Ocak - 30 Haziran 2018 ve 2017 (1 Nisan - 30 Haziran 2018 ve 2017) hesap dönemleri itibarıyla finansman gideri bulunmamaktadır.

15 - TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

16 - FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

Fon, finansal enstrümanların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Fon'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz. Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

a. Finansal varlıklar:

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

Menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

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:

	30 Haziran 2018		31 Aralık 2017	
	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri
Nakit ve nakit benzerleri	7.840.243	7.840.243	21.251.740	21.251.740
Gayrimenkul yatırımları ve gayrimenkule dayalı finansal varlıklar	159.597.217	159.597.217	157.004.499	157.004.499
Diğer varlıklar	19.828.103	19.828.103	15.929.560	15.929.560
Diğer borçlar	(2.912.156)	(2.912.156)	(1.459.609)	(1.459.609)

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16 - FİNANSAL ARAÇLAR (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.

30 Haziran 2018	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Gayrimenkul yatırımları	-	130.334.506	-
Özel sektör finansman bonusu (*)	-	-	-
Özel sektör finansman tahvilleri (*)	-	29.262.711	-

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	-
	-	157.004.499	-

(*) 1 Ocak - 30 Haziran 2018 itibarı ile finansal varlıkların tamamı gayrimenkul yatırım ortaklıkları sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

17 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

SPK'nın 23 Temmuz 2018 tarih ve 12233903-320.04.E.8068 sayılı izni doğrultusunda 30 Temmuz 2018 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde aşağıdaki Fon ihraç belgesi ve iç tüzüğünde değişiklikler yapılmıştır;

- a) Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık yapacak yatırım kuruluşlarına Garanti Portföy Yönetimi A.Ş., TEB Portföy Yönetimi A.Ş. ve QNB Portföy Yönetimi A.Ş. eklenmiştir.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18 - NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzerleri		
Bankalardaki mevduatlar		
- Vadesiz mevduat	109.277	372.562
- Vadeli mevduat (**)	3.744.832	17.715.545
Borsa para piyasası alacakları (***)	3.986.134	3.163.633
	7.840.243	21.251.740

(**) 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, vadeli hesapların vadesi bir aydan kısa olup (31 Aralık 2017: bir aydan kısa), ağırlıklı ortalama faiz oranı TL için %18,50 (31 Aralık 2017: %15,08) ve USD için %4,00'dır (31 Aralık 2017: %3,50).

(***) 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, borsa para piyasası alacaklarının vadesi 1 aydan kısa olup ağırlıklı ortalama faiz oranı TL için 18,75'dir (31 Aralık 2017: % 13,96).

Fon'un 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda, nakit ve nakit benzeri değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzerleri	3.854.109	18.088.107
Borsa para piyasası alacakları	3.986.134	3.163.633
Faiz tahakkukları (-)	(6.907)	(88.450)
	7.833.336	21.163.290

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

	2018	2017
Toplam Değer/Net Varlık Değeri - 1 Ocak	192.726.190	86.807.379
Toplam Değerde/Net Varlık Değerinde Artış	14.234.145	9.751.909
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	29.219.375	29.349.987
Katılma payı iade tutarı (-)	(51.826.303)	-
Toplam Değer/Net Varlık Değeri - 30 Haziran	184.376.303	125.909.275

Fon'a ait gayrimenkule dayalı menkul kıymetler Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş., katılma belgeleri ise Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. "MKK" nezdinde saklamada tutulmaktadır. Yapılan saklama sözleşmesine istinaden menkul kıymetler Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş güvencesi altındadır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Birim Pay Değeri

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Fon Toplam Değeri (TL)	184.353.407	192.726.190
Dolaşımda Pay Sayısı (Adet)	144.955.894	162.316.328
Birim Pay Değeri (TL)	1,271790	1,187349

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla çıkarılmış katılma belgeleri 144.955.894 (31 Aralık 2017: 162.316.328) adettir.

20 - DİĞER VARLIKLAR

Fon'un 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla diğer varlıkları aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Diğer varlıklar		
İndirilecek KDV (*)	19.828.103	15.929.560
	19.828.103	15.929.560

(*) 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 - 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

30 Haziran 2018	Alacaklar		Diğer varlıklar		Gayrimenkul yatırımları (*)	Nakit ve nakit benzerleri	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		İlişkili Taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski				19.828.103	159.597.217	3.744.832	4.095.411
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri	-	-	-	19.828.103	159.597.217	3.744.832	4.095.411
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	-	-	-	-	-	-	-

(*) Gayrimenkule dayalı finansal varlıklar gayrimenkul yatırımları içerisinde gösterilmiştir.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 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		Diğer Alacaklar		Gayrimenkul yatırımlar (*)	Nakit ve nakit benzerleri	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		İlişkili taraf bankalardaki mevduat	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	-	-	-	-	-	-	-

(*) Gayrimenkule dayalı finansal varlıklar gayrimenkul yatırımları içerisinde gösterilmiştir.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

ii. Likidite riskine ilişkin açıklamalar

Likidite riski, Fon'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Fon Yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Fon'un türev finansal varlık ve yükümlülüğü yoktur (31 Aralık 2017: Yoktur).

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

30 Haziran 2018	Sözleşmeye dayalı		3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
	Kayıtlı Değeri	nakit çıkışlar toplamı				
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	2.912.156	2.912.156	2.912.156	-	-	-
Diğer borçlar	2.912.156	2.912.156	2.912.156	-	-	-

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

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 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüğü aşağıdaki gibidir;

30 Haziran 2018	USD	Euro	Total
Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	382.575	-	1.744.810
Toplam varlıklar	382.575	-	1.744.810

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 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 2017	USD	Euro	Total
Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	1.352.803	-	5.102.637
Toplam varlıklar	1.352.803	-	5.102.637

30 Haziran 2018 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 174.481 TL daha yüksek/düşük olacaktı (31 Aralık 2017: 510.264 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 2017 tarihi itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya göre kalan vadeleri ile likidite riskinde açıklanan kalan vadeleri büyük ölçüde aynıdır.

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduat	3.744.832	17.715.545
Borsa para piyasası alacakları	3.986.134	3.163.633
Finansal varlıklar	29.262.711	56.001.929

Fiyat riski

Fon'un finansal durum tablosunda 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıfladığı hisse senetleri ve açık VİOP sözleşmeleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

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

30 Haziran 2018 itibarıyla Fon portföyünde gelir ortaklığı senetleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

.....

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

**30 HAZİRAN 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
PAY FİYATININ HAZIRLANMASINA 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 HAZIRLANMASINA 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 Hazırlanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarınının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Standartlarına 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 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

İncelememiz sonucunda, Fon'un Pay Fiyatının Hazırlanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarınının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Standartlarına İlişkin Tebliğ (II-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir tespitimiz bulunmamaktadır.

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

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



Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Temmuz 2018

INFINA YAZILIM

BGY-AK PORTFÖY YÖN.A.Ş.1.GAYRİMENKUL Y.FONU 29 Haziran 2018 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

FON TOPLAM DEĞER TABLOSU

	<u>TUTAR (TL)</u>	<u>GRUP %</u>	<u>FTD %</u>	<u>FON TOPLAM DEĞERİ</u>	<u>184.353.407,41</u>
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	167.328.181,82		90,76	Toplam Pay Sayısı	500.000.000,000
1) Gayrimenkul Yatırımları	130.334.506,05		70,70	Dolaşımdaki Pay	144.955.894,000
a) Gayrimenkuller	130.334.506,05	100,00	70,70	Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	355.044.106,000
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	0,00	0,00	0,00		
i) Satış Vaadi	0,00			Dolaşımdaki Pay Oranı	% 28,99
ii) Net KDV Alacağı	0,00			BİRİM PAY DEĞERİ	1,271790
c) GYF Katılma Payları	0,00	0,00	0,00	Günlük Vergi	
ç) GYO Sermaye Piyasası	0,00	0,00	0,00	Günlük Yönetim Ücreti	30.309,22
d) Diğer	0,00	0,00	0,00	Bir Gün Önceki Fiyat	1,271718
2) Para ve Sermaye Piyasası	36.993.675,77		20,07	Bir Gün Önceki Vergi	0,00
B. HAZIR DEĞERLER	109.278,05		0,06	Getiri (%)	0,005660
a) Kasa	0,00	0,00	0,00		
b) Bankalar	65.608,94	60,04	0,04		
c) Diğer Hazır Değerler	43.669,11	39,96	0,02		
C.ALACAKLAR	19.828.103,42		10,76		
a) Takastan Alacaklar Toplamı	0,00		0,00		
i) T1 Alacakları	0,00		0,00		
ii) T2 Alacakları	0,00		0,00		
iii) İleri Valörlü Takas Alacakları	0,00		0,00		
b) Diğer Alacaklar	19.828.103,42		10,76		
i) Diğer Alacaklar	19.828.103,42		10,76		
ii) Vergi Alacakları	0,00		0,00		
iii) Mevduat Alacakları	0,00		0,00		
iv) Temettu	0,00		0,00		
Ç. DİĞER VARLIKLAR					
D. BORÇLAR	-2.912.155,88		-1,58		
a) Takasa Borçlar	0,00	-0,00	0,00		
i) T1 Borçları	0,00				
ii) T2 Borçları	0,00				
iii) İleri Valörlü Takas Borçları	0,00				
iv) İhbarli FonPay Takas	0,00				
b) Yönetim Ücreti	-310.203,32	10,65	-0,17		
c) Ödenecek Vergi	0,00	-0,00	0,00		
ç) İhtiyatlar	0,00	-0,00	0,00		
d) Diğer Borçlar	-2.592.734,89	89,35	-1,41		
i) Diğer Borçlar	-2.585.614,38		-1,40		
ii) Denetim Reeskontu	-7.120,51		0,00		
e) Kayda Alma Ücreti	-9.217,67	0,32	-0,00		
f) Krediler	0,00	-0,00	0,00		

BGY-AK PORTFÖY YÖN.A.Ş.1.GAYRİMENKUL Y.FONU

BGY-AK PORTFÖY YÖN.A.Ş.1.GAYRİMENKUL Y.FONU 29 Haziran 2018 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

YATIRIMLAR	ALİŞ TARİHİ	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.1.GAYRİMENKULLER								
AND KOZYAT 1.KAT 10.BÖL.	27/12/2017	3.881.808,00	27/04/2018	18.541,14	4.619.897,00	3,54	2,76	2,51
AND KOZYAT 1.KAT 11.BÖL.	27/12/2017	5.574.927,49	27/04/2018	18.541,14	6.634.947,60	5,09	3,96	3,60
AND KOZYAT 1.KAT 12.BÖL.	27/12/2017	21.622.808,77	27/04/2018	18.541,14	25.734.181,72	19,73	15,37	13,96
AND KOZYAT 1.KAT 9.BÖL.	27/12/2017	5.524.606,95	27/04/2018	18.541,14	6.575.059,90	5,04	3,93	3,57
AND KOZYAT 2.KAT 16.BÖL.	18/01/2018	21.658.575,23	27/04/2018	18.540,48	25.734.181,72	19,74	15,38	13,96
ASTORIA A 10.KAT 33.BÖL.	07/04/2017	2.647.142,80	27/04/2018	21.394,63	3.251.983,76	2,50	1,94	1,76
ASTORIA A 10.KAT 34.BÖL.	07/04/2017	2.647.142,80	27/04/2018	21.394,63	3.251.983,76	2,50	1,94	1,76
ASTORIA A 10.KAT 35 .BÖL.	07/04/2017	3.365.357,20	27/04/2018	21.394,63	3.658.481,73	2,81	2,19	1,98
ASTORIA A 10.KAT 36 .BÖL.	07/04/2017	3.365.357,20	27/04/2018	21.394,63	3.658.481,73	2,81	2,19	1,98
ASTORIA A 9.KAT 29.BÖL.	07/04/2017	2.647.142,80	27/04/2018	21.394,63	3.294.773,02	2,53	1,97	1,79
ASTORIA A 9.KAT 30.BÖL.	07/04/2017	2.647.142,80	27/04/2018	21.394,64	3.294.774,56	2,53	1,97	1,79
ASTORIA A 9.KAT 31.BÖL	07/04/2017	3.365.357,20	27/04/2018	21.394,63	3.658.481,73	2,81	2,19	1,98
ASTORIA A 9.KAT 32.BÖL	07/04/2017	3.365.357,20	27/04/2018	21.394,63	3.658.481,73	2,81	2,19	1,98
BUYAKA 1.KAT .2. BÖLÜM	24/08/2017	3.065.650,00	27/04/2018	16.296,80	3.447.588,04	2,65	2,06	1,87
BUYAKA 1.KAT .4. BÖLÜM	24/08/2017	3.065.650,00	27/04/2018	16.296,80	3.496.641,41	2,68	2,09	1,90
BUYAKA 1.KAT .5. BÖLÜM	24/08/2017	3.065.650,00	27/04/2018	16.296,80	3.449.217,72	2,65	2,06	1,87
BUYAKA 1.KAT 3. BÖLÜM	24/08/2017	3.065.650,00	27/04/2018	16.296,80	3.377.348,83	2,59	2,02	1,83
PALLADIUM 4.KAT 14. BÖL.	09/06/2017	8.720.205,00	27/04/2018	19.249,70	9.774.997,66	7,50	5,84	5,30
PALLADIUM 4.KAT 15. BÖL.	09/06/2017	8.720.205,00	27/04/2018	19.250,34	9.763.002,43	7,49	5,84	5,30
GRUP TOPLAMI		112.015.736,44			130.334.506,05	100,00	77,89	70,69
A.3.AKTİF %75 GM YOGUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK								
		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GRUP TOPLAMI		0,00			0,00	0,00	0,00	0,00
GRUP TOPLAMI		112.015.736,44			130.334.506,05	100,00	77,89	70,69

YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALIŞ FİYATI	SATIN ALIŞ TARİHİ	İÇ İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT TUTARI	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
BORÇLANMA SENETLERİ																		
Özel Sektör																		
Özel Sektör Tahvil																		
TRSISGY31915	TL	İŞ GAYRİMEN KUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	29/03/19	270	0,00	4	15.000.000,00	102,158100	18/05/18	21,942825		00048		100,271281	15.040.692,15	51,40	8,99	8,16
TRSISGY61912	TL	İŞ GAYRİMEN KUL YATIRIM ORTAKLIĞI	28/06/19	361	0,00	4	8.500.000,00	102,287900	28/11/17	21,984603		01227		100,272332	8.523.148,23	29,13	5,09	4,62

YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALIŞ FİYATI	SATIN ALIŞ TARİHİ	İÇ İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT TUTARI	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)	
TRSIGYE1915	TL	A.Ş. İŞ GAYRİMEN KUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	10/10/19	465	0,00	4	5.500.000,00	101,833500	28/11/17	17,243423		01269		103,615823	5.698.870,27	19,47	3,41	3,09	
GRUP TOPLAMI							29.000.000,00								29.262.710,65	100,00	17,49	15,87	
GRUP TOPLAMI							29.000.000,00								29.262.710,65	100,00	17,49	15,87	
GRUP TOPLAMI							29.000.000,00								29.262.710,65	100,00	17,49	15,87	
MEVDUAT																			
AKBANK T.A.S.	USD		09/07/18	7	4,00		373.000,00		07/06/18				374.308,05	4,000000	1.705.799,95	45,55	1,02	0,93	
AKBANK T.A.S.	TL		16/07/18	14	18,50		2.024.715,07		18/06/18				2.053.449,38	18,500000	2.039.031,61	54,45	1,22	1,11	
GRUP TOPLAMI							2.397.715,07								3.744.831,56	100,00	2,24	2,04	
GRUP TOPLAMI							2.397.715,07								3.744.831,56	100,00	2,24	2,04	
BPP																			
BPP			02/07/18	0	18,75		3.986.133,56	18,750000	29/06/18			119455	3.986.133,56	19,300000	3.986.133,56	100,00	2,38	2,16	
GRUP TOPLAMI							3.986.133,56								3.986.133,56	100,00	2,38	2,16	
DİĞER																			
Döviz																			
USD	USD	FED					9.575,09	4,598796	29/06/18					4,560700	43.669,11	0,00	0,00	0,02	
GRUP TOPLAMI							9.575,09								43.669,11	0,00	0,00	0,02	
FON PORTFÖY DEĞERİ														167.328.181,82	100,00				

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" uyarınca ilişikte sunduğumuz Ak Portföy Yönetimi A.Ş.'nin kurucusu olduğu Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu ve Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 30 Haziran 2018 tarihli , Fon Fiyat Raporları, Portföy Dağılım Raporları ve Finansal Raporlar ile Sınırlı Bağımsız Denetim Raporu görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde incelenmiş olup;

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

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

Saygılarımızla,


Türker TUNALI
İç Kontrol Sorumlusu YK Üyesi


Gönül MUTLU
Fon Müdürü