

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

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU**

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETÇİ RAPORU

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

Giriş

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarını ("ara dönem finansal bilgiler") 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 Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34")'e 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

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 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

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Fon'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve 1 Ocak – 30 Haziran 2025 dönemine ilişkin nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Yaman Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 14 Ağustos 2025

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR TABLOSU.....	2
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU.....	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5-36
DİPNOT 1 FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	5-7
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-19
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	20
DİPNOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	20
DİPNOT 5 ALACAK VE BORÇLAR.....	21
DİPNOT 6 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	21
DİPNOT 7 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	22
DİPNOT 8 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	22
DİPNOT 9 TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	23
DİPNOT 10 FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/ NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI	24
DİPNOT 11 HASILAT	24
DİPNOT 12 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	24-25
DİPNOT 13 FİNANSMAN GİDERLERİ.....	25
DİPNOT 14 DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ	25
DİPNOT 15 TÜREV ARAÇLAR.....	25
DİPNOT 16 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	25-26
DİPNOT 17 FİNANSAL ARAÇLAR.....	27-34
DİPNOT 18 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	35
DİPNOT 19 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	35
DİPNOT 20 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	36
DİPNOT 21 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	36

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	20	31.127.785	186.977.620
Diğer Alacaklar	5	14.729	12.996
Finansal Varlıklar	17	241.352.485	34.277.686
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	1.405.682.959	1.212.378.981
Diğer Varlıklar	8	21.899.846	21.438.978
Toplam Varlıklar (A)		1.700.077.804	1.455.086.261
Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	5	24.343.689	19.769.552
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		589.955	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	16	1.802.311	2.861.033
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		26.735.955	22.630.585
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		1.673.341.849	1.432.455.676

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	11	16.821.479	16.206.618
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	11	4.008.950	(896.429)
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar	11	210.255.986	241.088.259
Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri	11	8.868.989	14.035.659
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	21.217.745	11.828.118
Esas Faaliyet Gelirleri		261.173.149	282.262.225
Yönetim Ücretleri	7	(14.970.539)	(10.590.676)
Saklama Ücretleri	7	(406.738)	(275.425)
Denetim Ücretleri	7	(83.956)	-
Vergi Ödemeleri	7	-	(327.416)
Noter Harç Tasdik Giderleri	7	-	(699)
Danışmanlık Ücretleri	7	-	(914.408)
Kurul Ücretleri	7	-	(112.404)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	7	(1.955.477)	(244.192)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	7,12	(2.774.534)	(2.088.812)
Esas Faaliyet Giderleri		(20.191.244)	(14.554.032)
Esas Faaliyet Karı		240.981.905	267.708.193
Dönem Karı		240.981.905	267.708.193
Vergi Geliri		(95.732)	-
Dönem Vergi Gideri	16	(1.154.454)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri	16	1.058.722	-
Net Dönem Karı		240.886.173	267.708.193
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ		240.886.173	267.708.193

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ
DEĞİŞİM TABLOSU

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024
	Dipnot Referansları		
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		1.432.455.676	986.384.302
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış	9	240.886.173	267.708.193
Katılma Payı İade Tutarı (-)	9	-	(5.831.563)
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)		1.673.341.849	1.248.260.932

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024
	Dipnot Referansları		
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(164.512.122)	25.822.161
Net Dönem Karı		240.886.173	267.708.193
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(235.850.722)	(271.330.536)
Vergi (Geliri) /Gideri ile İlgili Düzeltmeler	16	95.732	-
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	11	(16.821.479)	(16.206.618)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler	11	(8.868.989)	(14.035.659)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	11	(210.255.986)	(241.088.259)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(185.214.598)	13.237.886
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(1.733)	(355.234)
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	5.164.092	5.002.707
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(190.376.957)	8.590.413
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(180.179.147)	9.615.543
Alınan Faiz	11	16.821.479	16.206.618
Ödenen Vergi		(1.154.454)	-
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-	(5.831.563)
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	9	-	(5.831.563)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce			
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		(164.512.122)	19.990.598
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve			
Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		8.868.989	14.035.659
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		(155.643.133)	34.026.257
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		186.742.687	138.686.065
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	20	31.099.554	172.712.322

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (“Fon”) Ak Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan paralarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14 Nisan 2016 tarih ve 12 / 428 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

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

Kurucu Yönetici Ünvanı

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.
Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4 Sarıyer 34467 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 fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve iç tüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufla bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fon portföyündeki para ve sermaye piyasası araçlarının yönetiminden sorumlu portföy yönetimi şirketi olarak Ak Portföy Yönetimi A.Ş. belirlenmiştir, fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Ak Portföy Yönetimi A.Ş. 'nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, yönetici Ak Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak bu iç tüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Fon'un temel yatırım stratejisi, değer artışı kazancı, 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 gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

Fon portföyünün yönetimi (Devamı)

Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir:

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

Ancak, Fon’un yatırım stratejisi kapsamındaki yatırım kriterleri her bir gayrimenkul türü için farklılık gösterebilecektir.

Fon Yönetim ücretleri:

Fon’un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00548’inden (yüzbindebeşvirgülrksekiz) [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 ödenecektir.

Fon’un süresi:

Fon süresizdir.

Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi:

Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı Kurul’a ve pay sahiplerine bildirilir. Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul’un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri uygulanır.

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 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 tabi 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.

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 yapabilir 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

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

Denetim ücretleri

SPK tarafından 6 Ocak 2005 tarihli ve 9/1 sayılı karar ile 1 Şubat 2005 tarihinden itibaren saklama komisyonu ve bağımsız denetim giderleri dahil, emeklilik yatırım fonları ve menkul kıymet yatırım fonlarında, fon giderlerinin fon kurucuları tarafından karşılanmayıp, Fon’un malvarlığından karşılanmasına karar vermiştir.

Denetim ücretleri cari dönemde Fon’un mal varlığından aylık olarak tahakkuk ettirilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

Uygunluk Beyanı

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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK’nın 31 Aralık 2013 tarih ve 2013/43 sayılı bülteninde açıklanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları” başlıklı duyurusunda belirtilen esaslar kullanılmıştır.

Finansal Tabloların Onaylanması

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere 14 Ağustos 2025 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Ölçüm Esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal yatırımlar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların, SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı’na uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 17 – Finansal varlıklar

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

Fon’un finansal tabloları geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. Fon’un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yabancı Para

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.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

KGK, 23 Kasım 2023 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı (BOBİ FRS) uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının “Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” ile “BOBİ FRS Bölüm 25 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama”da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğine; ancak kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşlar TMS 29 ya da BOBİ FRS’deki hükümlerin uygulanmasına yönelik olarak yukarıdaki öngörülenden farklı geçiş tarihleri belirleyebileceğine ilişkin duyuru yayınlamıştır. Bu duyuruya istinaden SPK, 7 Mart 2024 tarihli 2024/14 sayılı kararı uyarınca yatırım fonlarının 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlanmak üzere “Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” (TMS 29) hükümlerine tabi tutulmamasına karar vermiştir. Bu çerçevede 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Fon’un cari dönem içerisinde muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler 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 dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tablolarında yeniden düzenlenir. Fon’un cari dönemde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2025 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 21 (Değişiklikler)

Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

TMS 21 (Değişiklikler) *Takas Edilebilirliğin Bulunmaması*

Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Fon’un finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Fon henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17

TFRS 17 (Değişiklikler)

Sigorta Sözleşmeleri

Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 18

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)

Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümüne İlişkin Yapılan Değişiklikler

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)

Elektrik Alım Anlaşmalarına İlişkin Değişiklikler

TFRS 19

Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri*

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik fonları için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2026 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

TFRS 17 (Değişiklikler) *Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler*

TFRS 17’de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9’u aynı anda ilk uygulayan fonlara finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9’un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

Yapılan değişikliklerin Fon’un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

- b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

TFRS uygulayan tüm işletmeler için finansal tablolarda bilgilerin sunumu ve açıklanması konusundaki gereklilikleri içermektedir. 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) - Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümüne İlişkin Yapılan Değişiklikler

Değişiklikler, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının sınıflandırma ve ölçüm gerekliliklerinin uygulama sonrası gözden geçirilmesi sırasında belirlenen konuları ele almaktadır. 1 Ocak 2026 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) - Elektrik Alım Anlaşmalarına İlişkin Değişiklikler

Değişiklikler, doğaya bağlı elektrik referanslı sözleşmeleri daha gerçeğe uygun bir şekilde yansıttığı görüşüyle, işletmelerin finansal tablolarına bu tür sözleşmelere ilişkin bilgileri dahil edebilmelerini sağlamayı amaçlamaktadır. 1 Ocak 2026 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TFRS 19 - Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

TFRS 19, uygun koşulları sağlayan bir bağlı ortaklığın, diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki açıklama gereklilikleri yerine uygulamasına izin verilen açıklama gerekliliklerini belirlemektedir. 1 Ocak 2027 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

Yapılan değişikliklerin Fon’un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Fon’un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tablo kalemlerinin karşılaştırılabilirliğini sağlamak amacıyla önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak sınıflandırılır.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Hasılat

Faiz gelirleri:

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Fon’un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Faiz gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini, Borsa Para Piyasası ile ters repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri ve vadeli işlem teminatlarının nemalarını içermektedir.

Kar Payı Gelirleri:

Finansal varlıklardan elde edilen kar payı geliri, Fon’un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Kar payı gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini, katılma hesabı kar payı gelirlerini, Borsa Para Piyasası ile ters repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri ve vadeli işlem teminatlarının nemalarını içermektedir.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen hasılat:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen hasılatla ilişkin bilgiler 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” bölümünde açıklanmıştır.

Finansal Araçlar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır

Fon, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Fon, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi (Devamı)

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve “faiz gelirleri” kaleminde (Not 11) gösterilir.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Fon’un portföyünde gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlık bulunmamaktadır.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları

Fon’un portföyünde gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak aracı bulunmamaktadır.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar ((i) – (iii)’e bakınız) gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Fon, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Fon önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

Fon diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Fon o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Fon’un sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Fon’un tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Fon yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Fon’un ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

- (a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- (b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşıması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Fon, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.
- (c) TFRS 3’ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Fon finansal yükümlülükleri yalnızca Fon’un yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Yabancı Para Çevrimi

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

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

Finansal Araçların Netleştirilmesi

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

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçların Netleştirilmesi (Devamı)

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

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

Fon’un ödünce konu edilmiş menkul değeri bulunmamaktadır.

Takas Alacakları /Borçları

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

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

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Menkul Kıymet Satış Kar/Zararı

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

Ücret ve Komisyon Gelirleri ve Giderleri

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

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kar payı gelir ve gideri

Kar payına ilişkin gelir ve giderler ile ilgili dönemdeki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Kar payı geliri yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri ve iskontolu devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini kapsar.

Temettü Geliri

Temettü gelirleri ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Fon Yönetim Ücretleri

Fon toplam gider oranı ve yönetim ücretleri:

Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yalnızca 2018 yılı için yıllık %24 olmak üzere katılma paylarının ilk satış tarihinden itibaren 2018 yılı sonuna kadar kıst esası uygulanacak olup, izleyen dönemler için ise yıllık %6 olarak uygulanacaktır.

Her hesap dönemin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık fon toplam gideri oranının aşılmaması, ilgili dönem içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son iş günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon’a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon’a ödenir.

Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon’dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon’a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Katılma Payları

Katılma belgelerinin alım satımında, beher pay için, fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesiyle bulunan değer esas alınmaktadır. Katılma payını içeren katılma belgelerinin satışından elde edilen kaynaklar satış tutarı esas alınarak katılma belgeleri hesabında yansıtılmakta, geri alınan belgeler ise alış tutarları esas alınarak bu hesaptan düşülmektedir.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları

- Değerleme her iş günü itibarıyla yapılır.

Portföydeki menkul kıymetlerin değerlemesinde, aşağıda belirtilen esaslar kullanılır:

- (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;
 - (i) 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.
 - (ii) Borsada işlem görmemekle 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.
 - (iii) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
 - (iv) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
 - (v) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - (vi) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - (vii) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - (viii) (i) ile (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
 - (ix) (vii) ve (viii) 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.
- Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, 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.
- Bir payın alış ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, finansal durum tablosu tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Fon, raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektirmeyen olaylar, önemli olması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklanmıştır.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Fon yönetimi geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunduğu, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olduğu ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, ilişikteki finansal tablolarda söz konusu yükümlülük tutarı kadar karşılık ayırmaktadır. Koşullu yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin uzak olduğu durumlar hariç, finansal tablo dipnotlarında açıklanır. Ekonomik faydanın dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesine yakın hale gelmesi durumunda ise, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

İlişkili Taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanırlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Fon yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, Gayrimenkul Yatırım Fon’larının kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30’luk vergi oranı kullanılır. Taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50’sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak kullanılacaktır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Vergilendirme (Devamı)

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ve fonlara iletilen “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması” konulu yazıya uygun olarak, 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2024 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2025 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Başarı Primleri

Gayrimenkul yatırımlarından elde edilen getirilerin hedef getiri oranının üzerinde olması halinde başarı primi olarak tahakkuk ettirilmektedir ve gayrimenkul satışının gerçekleşmesi durumunda da hesaplanan başarı primi fondan tahsil edilmektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, raporlama tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon’un ana faaliyet konusu katılma belgesi sahipleri hesabına, riskin dağıtılması ve inanca lı mülkiyet esaslarına göre sermaye piyasası araçlarından ve diğ er kıymetli madenlerden oluş an portföyü işletmek ve hizmet sunduğ u bölge Türkiye olduğ undan 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Fon’un faaliyet bölümü bulunmamaktadır.

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Fon’un kurucusu ve yöneticisi Türkiye’de kurulmuş olan Ak Portföy Yönetimi A.Ş.’dir. Fon ile diğ er ilişkili taraflar arasındaki bakiye ve işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

	30 Haziran	31 Aralık
Nakit ve nakit benzerleri	2025	2024
Vadeli mevduat - Akbank T.A.Ş (Not 20)	1.968.962	723.241
	<u>1.968.962</u>	<u>723.241</u>
	30 Haziran	31 Aralık
Borçlar	2025	2024
Ak Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Not 5)	2.653.322	2.355.079
	<u>2.653.322</u>	<u>2.355.079</u>

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran	1 Ocak- 30 Haziran
İlişkili taraflarla yapılan işlemlerden gelirler / (giderler)	2025	2024
Akbank T.A.Ş. - Vadeli mevduat faiz gelirleri	140.655	-
Ak Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Not 7)	14.970.539	10.590.676
	<u>15.111.194</u>	<u>10.590.676</u>

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

5. ALACAK VE BORÇLAR

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran	31 Aralık
Diğer borçlar	2025	2024
Vergi, Resim, Harç ve Tapu Giderleri	21.056.103	16.820.046
Fon Yönetim Ücretleri (*)	2.653.322	2.355.079
Saklama Ücreti	66.306	60.826
Denetim Ücretleri	35.956	-
Kurul Ücreti	-	71.631
Diğer Borçlar (**)	532.002	461.970
	24.343.689	19.769.552

(*) 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 ödenecektir.

(**) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla diğer borçların içerisinde hukuki danışmanlık ücreti, ek kayda alma ücreti, KAP bedeli, eft giderleri, lisans giderleri, gayrimenkule ilişkin giderler yer almaktadır (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla diğer borçların içerisinde hukuki danışmanlık ücreti, fon ortalama hizmet bedeli yer almaktadır).

Fon'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer alacaklar kaleminin detayları aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran	31 Aralık
Diğer alacaklar	2025	2024
Diğer Alacaklar (*)	14.729	12.996
	14.729	12.996

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla diğer alacakların içerisinde TL mevduat hesabı ve stopaj yer almaktadır (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla diğer alacakların içerisinde, stopaj, dövizli alacak değerleme ve kira alacakları yer almaktadır)

6. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Fon'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla karşılıkları, koşullu varlıkları ve borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2024 Bulunmamaktadır).

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Yönetim ücretleri (Not 4)	14.970.539	10.590.676
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	1.955.477	244.192
Saklama ücretleri	406.738	275.425
Kurul ücretleri	-	112.404
Noter harç tasdik giderleri	-	699
Vergi ödemeleri	-	327.416
Danışmanlık ücretleri	-	914.408
Denetim ücretleri	83.956	-
Esas faaliyetlerden diğer giderler (*) (Not 12)	2.774.534	2.088.812
	20.191.244	14.554.032

(*) 1 Ocak – 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde fonun mükellef olduğu vergi ödemeleri, hukuki danışmanlık ücreti, ek kayda alma ücreti, SMMM hizmet gideri, noter tasdik ücretleri lisans giderleri, sigorta giderleri ve gayrimenkule ilişkin giderler yer almaktadır (1 Ocak – 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde, denetim ücreti, SMMM hizmet gideri, sigorta ödemeleri, lisans giderleri ve diğer giderler yer almaktadır).

8. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Fon’un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer Varlıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İndirilecek KDV	5.970.286	5.509.418
Devreden KDV tutarı	15.929.560	15.929.560
Toplam	21.899.846	21.438.978

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	1.432.455.676	986.384.302
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış	240.886.173	267.708.193
Katılma Payı İade Tutarı (-)	-	(5.831.563)
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	1.673.341.849	1.248.260.932

a) Birim Pay Değeri:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Fon toplam değeri (TL)	1.673.341.849	1.432.455.676
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	130.058.806	130.058.806
Birim pay değeri (TL)	12,866040	11,013908

b) Katılma Belgeleri Hareketleri:

	2025 Adet	2025 Tutar TL	2024 Adet	2024 Tutar TL
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	130.058.806	177.594.050	130.565.430	182.424.381
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	-	-	-	1.001.230
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi	-	-	(506.624)	(5.831.561)
	130.058.806	177.594.050	130.058.806	177.594.050

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri	1.673.341.849	1.432.455.676
Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri	1.673.341.849	1.432.455.676
Fark	-	-

11. HASILAT

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
<u>Esas Faaliyet Gelirleri/Giderleri</u>		
Faiz / Temettü Gelirleri	16.821.479	16.206.618
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	4.008.950	(896.429)
Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri	8.868.989	14.035.659
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar (*)	210.255.986	241.088.259
	239.955.404	270.434.107

(*) Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş karın içerisinde, diğer varlık değer artışları, dövizli alacak değerleme ve menkul kıymet değer artışları yer almaktadır.

12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</u>		
Diğer Gelirler (*)	21.217.745	11.828.118
	21.217.745	11.828.118

(*) Esas faaliyetlerden diğer gelirler 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 21.217.745 TL tutarında kira gelirini ve borsa para piyasası komisyonları içermektedir (30 Haziran 2024: 11.828.118 TL).

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</u>		
Diğer Giderler (**)	2.774.534	2.088.812
	<u>2.774.534</u>	<u>2.088.812</u>

(**) 1 Ocak – 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde fonun mükellef olduğu vergi ödemeleri, hukuki danışmanlık ücreti, ek kayda alma ücreti, SMMM hizmet gideri, noter tasdik ücretleri lisans giderleri, sigorta giderleri ve gayrimenkule ilişkin giderler yer almaktadır (1 Ocak – 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde, denetim ücreti, SMMM hizmet gideri, sigorta ödemeleri, lisans giderleri ve diğer giderler yer almaktadır).

13. FİNANSMAN GİDERLERİ

Fon’un 1 Ocak – 30 Haziran 2025 hesap dönemi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır (1 Ocak – 30 Haziran 2024: Bulunmamaktadır).

14. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Fon’un 1 Ocak – 30 Haziran 2025 hesap dönemi itibarıyla diğer kapsamlı gelirleri bulunmamaktadır (1 Ocak – 30 Haziran 2024: Bulunmamaktadır).

15. TÜREV ARAÇLAR

Fon’un 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

16. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

<u>Gelir tablosundaki vergi gideri:</u>	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
<u>Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari kurumlar vergisi gideri	(1.154.454)	-
Ertelenmiş vergi geliri	1.058.722	-
	<u>(95.732)</u>	<u>-</u>

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

c) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

Fon, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS’lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Not 2’de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve fonların, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kar dağıtım kararı yatırım komitesi 31 Aralık 2024 tarihli kararı ile taahhüt edilmiş olup, 2025 yılı cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergi varlık/yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %10’dur.

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>		
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	1.802.311	2.861.033
	1.802.311	2.861.033
	1 Ocak- 30 Haziran 2025 (*)	1 Ocak- 30 Haziran 2024
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	2.861.033	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(1.058.722)	-
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	1.802.311	-

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. FİNANSAL ARAÇLAR

<u>Finansal Varlıklar</u>	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Yatırımlar	241.352.485	34.277.686
	241.352.485	34.277.686

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025		
	<u>Nominal</u>	<u>Maliyet değeri</u>	<u>Piyasa Değeri</u>
<u>Diğer finansal varlıklar</u>			
Yatırım fonları	35.883.041	224.035.566	241.352.485
	35.883.041	224.035.566	241.352.485

	31 Aralık 2024		
	<u>Nominal</u>	<u>Maliyet değeri</u>	<u>Piyasa Değeri</u>
<u>Diğer finansal varlıklar</u>			
Yabancı yatırım fonu	866.797	970.000	34.277.686
	866.797	970.000	34.277.686

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Risk Faktörleri

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

Yoğunlaşma riski

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

Faiz 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.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Fon’un faiz oranı riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Fiyat riski

Fiyat riski, menkul kıymet endeks seviyelerinin ve ilgili menkul kıymetlerin değerinin değişmesi sonucunda menkul kıymetlerin piyasa değerlerinin düşmesi riskidir. Fon’un finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı hisse senetleri ve yatırım fonları faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır.

		30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
	Endeksteği değişim	Kar veya zarar tablosu	Kar veya zarar tablosu
Yatırım fonları	%10	24.135.249	-
Yabancı yatırım fonu	%10	-	3.427.769
		24.135.249	3.427.769

Kur riski

Kurlardaki değişimin fon portföyünde yer alan yabancı para cinsinden finansal varlıkların ilerdeki nakit akışları veya gerçeğe uygun değerinde yaratacağı dalgalanmalar kur riskini doğurmaktadır. Fon’un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kur riski aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	TL karşılığı	ABD Doları	TL karşılığı	ABD Doları
Finansal varlıklar	-	-	34.277.686	866.797
Bankalardaki mevduat	8.484.238	213.489	825.683	23.403

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Kur riski (Devamı)

30 Haziran 2025				
Kar / Zarar		Özkaynaklar		
Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.696.845	(1.696.845)	1.696.845	(1.696.845)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	1.696.845	(1.696.845)	1.696.845	(1.696.845)
TOPLAM (3)	1.696.845	(1.696.845)	1.696.845	(1.696.845)

31 Aralık 2024				
Kar / Zarar		Özkaynaklar		
Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	6.281.312	(6.281.312)	6.281.312	(6.281.312)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	6.281.312	(6.281.312)	6.281.312	(6.281.312)
TOPLAM (3)	6.281.312	(6.281.312)	6.281.312	(6.281.312)

Kredi riski

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

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Fon'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Kredi riski (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

30 Haziran 2025	Alacaklar						
	Alacaklar		Diğer Alacaklar				Finansal Varlıklar (*)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer (**)	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	14.729	9.599.518	-	43.428.113
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	14.729	9.599.518	-	43.428.113
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yabancı yatırım fonu dahil edilmemiştir.

(**) Diğer varlıklar ve borsa para piyasası alacaklarından oluşmaktadır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Kredi riski (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar						
	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar (*)	Diğer (**)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2024							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	12.996	11.243.856	-	197.172.742
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	12.996	11.243.856	-	197.172.742
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yabancı yatırım fonu dahil edilmemiştir.

(**) Diğer varlıklar, borsa para piyasası alacakları ve nakitteki diğerden oluşmaktadır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Likidite riski

Likidite riski, Fon’un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememe ihtimalidir. Fon yükümlülüklerinin tümü kısa vadeli olup defter değeri sözleşme uyarınca yapılacak nakit çıkışlar toplamını göstermektedir. Fon’un türev finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır. Türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerin 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla indirgenmemiş nakit akımlarının sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Diğer Borçlar	24.343.689	24.343.689	24.343.689	-	-	-
Toplam yükümlülük	24.343.689	24.343.689	24.343.689	-	-	-

31 Aralık 2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Diğer Borçlar	19.769.552	19.769.552	19.769.552	-	-	-
Toplam yükümlülük	19.769.552	19.769.552	19.769.552	-	-	-

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Araç Kategorileri

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

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
30 Haziran 2025					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	31.127.785	-	-	31.127.785	20
Diğer Alacaklar	14.729	-	-	14.729	5
Finansal Varlıklar	-	241.352.485	-	241.352.485	17
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.405.682.959	-	-	1.405.682.959	18
Diğer Varlıklar	21.899.846	-	-	21.899.846	8
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Diğer Borçlar	-	-	24.343.689	24.343.689	5
	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2024					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	186.977.620	-	-	186.977.620	20
Diğer Alacaklar	12.996	-	-	12.996	5
Finansal Varlıklar	-	34.277.686	-	34.277.686	17
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.212.378.981	-	-	1.212.378.981	18
Diğer Varlıklar	21.438.978	-	-	21.438.978	8
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Diğer Borçlar	-	-	19.769.552	19.769.552	5

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

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 halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Nakit ve nakit benzerleri, takas alacakları ve diğer alacaklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal aktiflerin gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

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.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıklar:

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal Varlıklar / Finansal Yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer		Gerçeğe uygun seviyesi	Değerleme teknik	Önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler	Gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler ile gerçeğe uygun değer ilişkisi
	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024				
Yatırım fonları	241.352.485	-	Seviye 1	Piyasa fiyatı	-	-
Yabancı yatırım fonu	-	34.277.686	Seviye 1	Piyasa fiyatı	-	-

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

18. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	1 Ocak 2025 Açılış Bakiyesi	Alımlar	Gerçeğe uygun değer Farkı	30 Haziran 2025 Kapanış Bakiyesi
Gayrimenkuller (*)	1.212.378.981	-	193.303.978	1.405.682.959
Toplam	1.212.378.981	-	193.303.978	1.405.682.959

	1 Ocak 2024 Açılış Bakiyesi	Alımlar	Gerçeğe uygun değer Farkı	31 Aralık 2024 Kapanış Bakiyesi
Gayrimenkuller (*)	823.964.001	-	388.414.980	1.212.378.981
Toplam	823.964.001	-	388.414.980	1.212.378.981

(*) İlgili finansal varlıkların gerçeğe uygun değeri bağımsız değerleme şirketi tarafından indirgenmiş nakit akımları yöntemi dikkate alınarak belirlenmiştir. İlgili finansal varlıklar, TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Standardı kapsamında Seviye 3 olarak takip edilmektedir. Söz konusu değerleme çalışmasında yer alan değerleme yöntemleri ve temel varsayımlardaki olası değişiklikler, ilgili varlığın taşınan değerini etkileyebilmektedir. İndirgenmiş nakit akımı metodu için, gözlemlenebilir olmayan girdiler; FAVÖK, büyüme oranı ve ağırlıklı ortalama sermaye maliyetidir. FAVÖK, büyüme oranındaki artış, ilgili varlığın gerçeğe uygun değerini arttıracak; ağırlıklı ortalama sermaye maliyetindeki bir artış ise, ilgili varlığın gerçeğe uygun değerini azaltacaktır.

Fon'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri EPOS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir. Değerleme sonrası gayrimenkul portföy büyüklüğü 1.405.682.959 TL'dir (31 Aralık 2024: 1.212.378.981 TL'dir).

19. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

20. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri		
Bankalar	9.599.518	11.243.856
<i>Vadesiz mevduat</i>	7.630.556	10.520.615
<i>Vadeli mevduat (*)</i>	1.968.962	723.241
Borsa para piyasası (**)	21.528.267	175.733.764
	31.127.785	186.977.620

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, vadeli mevduatların vadesi 1 aydan kısa olup ağırlıklı ortalama faiz oranları USD bazında % 1, TL bazında %11’dir (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, vadeli mevduatların vadesi 1 aydan kısa olup ağırlıklı ortalama faiz oranları USD bazında % 1’dir).

(**) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, borsa para piyasası alacaklarının vadesi 1 Temmuz 2025 olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı TL için 47,98’dir (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, borsa para piyasası alacaklarının vadesi 2 Ocak 2025 olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı TL için 48,65’tir).

Fon’un 30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihleri itibarıyla nakit akış tablolarında nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve nakit benzeri değerlerine ve borsa para piyasası alacakları ilave edilip orijinal vadesi 3 aydan uzun mevduatlar düşülerek gösterilmektedir.

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Nakit ve nakit benzerleri	31.127.785	172.712.322
Faiz reeskontları (-)	(28.231)	-
	31.099.554	172.712.322

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

Bulunmamaktadır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİYAT RAPORU

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

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

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (“Fon”) pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2) (“Tebliğ”) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca (“SPK”) belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını SPK’nın konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2025 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 görüş tamamen SPK, Kurucu Yönetim Kurulu ve Ak Portföy Yönetimi A.Ş.’nin (“Kurucu”) bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Yaman Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 14 Ağustos 2025

INFINA YAZILIM

01/07/2025 15:42

BGY-AK PORTFÖY YÖN.A.Ş.1.GAYRİMENKUL Y.FONU 30 Haziran 2025 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

FON TOPLAM DEĞER TABLOSU

	<u>TUTAR (TL)</u>	<u>GRUP %</u>	<u>FTD %</u>	<u>FON TOPLAM DEĞERİ</u>	<u>1.673.341.848,52</u>
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	1.690.568.056,15		101,03	Toplam Pay Sayısı	500.000.000,000
1) Gayrimenkul Yatırımları	1.425.718.342,86		85,20	Dolaşımdaki Pay	130.058.806,000
a) Gayrimenkuller	1.405.682.957,85	98,59	84,00	Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	369.941.194,000
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	20.035.385,01	1,41	1,20		
i) Satış Vaadi	0,00				
ii) Net KDV Alacağı	20.035.385,01			Dolaşımdaki Pay Oranı	% 26,01
iii) İpotek	0,00			<u>BİRİM PAY DEĞERİ</u>	<u>12,866040</u>
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	91.703,72
d) Diğer	0,00	0,00	0,00	Bir Gün Önceki Fiyat	12,856684
2) Para ve Sermaye Piyasası	264.849.713,29		15,83	Bir Gün Önceki Vergi	0,00
B. HAZIR DEĞERLER	7.630.556,63		0,46	Getiri (%)	0,072770
a) Kasa	0,00	0,00	0,00		
b) Bankalar	114.979,21	1,51	0,01		
c) Diğer Hazır Değerler	7.515.577,42	98,49	0,45		
C. ALACAKLAR	1.879.189,61		0,11		
a) Takastan Alacaklar Toplamı	0,00	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	1.879.189,61		0,11		
i) Diğer Alacaklar	1.879.189,61		0,11		
ii) Vergi Alacakları	0,00		0,00		
iii) Mevduat Alacakları	0,00		0,00		
iv) Temettü	0,00		0,00		
Ç. DİĞER VARLIKLAR					
D. BORÇLAR	-26.735.953,87		-1,60		
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) İhbarlı FonPay Takas	0,00				
b) Yönetim Ücreti	-2.653.321,56	9,92	-0,16		
c) Ödenecek Vergi	0,00	0,00	0,00		
ç) İhtiyatlar	0,00	0,00	0,00		
d) Diğer Borçlar	-23.998.965,22	90,08	-1,43	USD TCMB ALIS KURU	39,7408
i) Diğer Borçlar	-23.967.663,73		-1,43	EUR TCMB ALIS KURU	46,6074
ii) Denetim Reeskontu	-31.301,49		0,00		
e) Kayda Alma Ücreti	-83.667,09	0,31	0,00		
f) Krediler	0,00	0,00	0,00		

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

01/07/2025 15:42

BGY-AK PORTFÖY YÖN.A.Ş.1.GAYRİMENKUL Y.FONU 30 Haziran 2025 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	13.05.2025	233.727,27	56.561.999,34	4,02	3,39	3,38
AND KOZYAT 1.KAT 11.BÖL.	27.12.2017	5.574.927,49	13.05.2025	231.430,19	81.231.996,69	5,78	4,86	4,85
AND KOZYAT 1.KAT 12.BÖL.	27.12.2017	21.622.808,77	13.05.2025	200.962,43	283.557.988,73	20,19	16,96	16,95
AND KOZYAT 1.KAT 9.BÖL.	27.12.2017	5.524.606,95	13.05.2025	228.042,49	80.498.998,97	5,73	4,82	4,81
AND KOZYAT 2.KAT 16.BÖL.	18.01.2018	21.658.575,23	13.05.2025	200.962,43	283.557.988,73	20,17	16,97	16,95
ASTORIA A 10.KAT 33.BÖL.	07.04.2017	2.647.142,80	13.05.2025	188.867,66	28.758.878,59	2,05	1,72	1,72
ASTORIA A 10.KAT 34.BÖL.	07.04.2017	2.647.142,80	13.05.2025	188.867,66	28.758.878,59	2,05	1,72	1,72
ASTORIA A 10.KAT 35 .BÖL.	07.04.2017	3.365.357,20	13.05.2025	188.868,97	32.389.139,67	2,30	1,94	1,94
ASTORIA A 10.KAT 36 .BÖL.	07.04.2017	3.365.357,20	13.05.2025	188.868,97	32.389.139,67	2,30	1,94	1,94
ASTORIA A 9.KAT 29.BÖL.	07.04.2017	2.647.142,80	13.05.2025	188.874,42	29.012.999,66	2,06	1,74	1,73
ASTORIA A 9.KAT 30.BÖL.	07.04.2017	2.647.142,80	13.05.2025	188.874,42	29.012.999,66	2,06	1,74	1,73
ASTORIA A 9.KAT 31.BÖL	07.04.2017	3.365.357,20	13.05.2025	188.873,21	32.370.979,46	2,30	1,94	1,93
ASTORIA A 9.KAT 32.BÖL	07.04.2017	3.365.357,20	13.05.2025	188.873,21	32.370.979,46	2,30	1,94	1,93
BUYAKA 1.KAT .2. BÖLÜM	24.08.2017	3.065.650,00	13.05.2025	159.009,93	33.781.659,63	2,40	2,02	2,02
BUYAKA 1.KAT .4. BÖLÜM	24.08.2017	3.065.650,00	13.05.2025	159.159,76	34.099.978,58	2,43	2,04	2,04
BUYAKA 1.KAT .5. BÖLÜM	24.08.2017	3.065.650,00	13.05.2025	159.159,76	33.622.499,30	2,39	2,01	2,01
BUYAKA 1.KAT 3. BÖLÜM	24.08.2017	3.065.650,00	13.05.2025	159.159,76	32.985.860,26	2,35	1,98	1,97
PALLADIUM 4.KAT 14. BÖL.	09.06.2017	8.720.205,00	13.05.2025	219.635,03	120.359.996,44	8,56	7,21	7,19
PALLADIUM 4.KAT 15. BÖL.	09.06.2017	8.720.205,00	13.05.2025	219.635,03	120.359.996,44	8,56	7,20	7,19
GRUP TOPLAMI		112.015.736,44			1.405.682.957,85	100,00	84,14	84,00
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			1.405.682.957,85	100,00	84,14	84,00

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

01/07/2025 15:42

BGY-AK PORTFÖY YÖN.A.Ş.1.GAYRİMENKUL Y.FONU 30 Haziran 2025 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)	
YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALİŞ FİYATI	SATIN ALİŞ 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)
MEVDUAT																		
AKBANK T.A.S.	USD		01/07/25		0,01		24.374,45		30/06/25				24.374,46	0,010000	968.660,54	49,20	0,06	0,06
AKBANK T.A.S.	TL		01/07/25		11,00		1.000.000,00		30/06/25				1.000.301,37	11,000000	1.000.301,37	50,80	0,06	0,06
GRUP TOPLAMI							1.024.374,45								1.968.961,91	100,00	0,12	0,12
GRUP TOPLAMI							1.024.374,45								1.968.961,91	100,00	0,12	0,12
TPP																		
TPP			01/07/25		48,00		1.001.315,07	48,000000	30/06/25			189538	1.001.315,07	48,000000	1.001.315,07	4,65	0,06	0,06
TPP			01/07/25		47,95		5.006.568,49	47,950000	30/06/25			189536	5.006.568,49	47,950000	5.006.568,49	23,26	0,30	0,30
TPP			01/07/25		48,00		15.520.383,56	48,000000	30/06/25			189534	15.520.383,56	48,000000	15.520.383,56	72,09	0,93	0,93
GRUP TOPLAMI							21.528.267,12								21.528.267,12	100,00	1,29	1,29
DİĞER																		
Y.Fonu Türk																		
ALE AKPORTFÖY PARA PİYASASI FONU	TL	ALE AKPORTFÖY					711.814,00	7,024303	07/01/25					8,684965	6.182.079,68	2,56	0,37	0,37
PUR -AK PORTFÖY İKİNCİ KISA VADELİ SERBEST(TL) FON	TL	AKPORTFOY					35.171.227,00	6,227692	20/06/25					6,686443	235.170.404,58	97,44	14,08	14,05
GRUP TOPLAMI							35.883.041,00								241.352.484,26	100,00	14,45	14,42
Döviz																		
USD	USD	FED					189.114,90	39,555785	30/06/25					39,740800	7.515.577,42	0,00	0,00	0,45
GRUP TOPLAMI							189.114,90								7.515.577,42	0,00	0,00	0,45
FON PORTFÖY DEĞERİ														1.670.532.671,14		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 ilişkide sunduğumuz Ak Portföy Yönetimi A.Ş.'nin kurucusu olduğu girişim sermayesi ve gayrimenkul yatırım fonlarının 30 Haziran 2025 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, ihraç belgesine ve mevzuata uygun olarak hazırlandığı

görülmüştür.

Saygılarımızla,



Aynur SATICI
İç Kontrol Denetim Sorumlu YK Üyesi



Gönül MUTLU
Fon Müdürü