

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

**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 1 Ocak - 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Görüşün Dayanağı

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

### **3. Kilit Denetim Konuları**

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

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

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

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

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

### **5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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



## **B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler**

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Fon'un bağılı olduğu şemsiye fon iç tüzüğüne finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Kurucu Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

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

Zeynep Uras, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Nisan 2023

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

---

| <b>İÇİNDEKİLER</b>                                            | <b>SAYFA</b> |
|---------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                           | <b>1</b>     |
| <b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>   | <b>2</b>     |
| <b>TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU .....</b> | <b>3</b>     |
| <b>NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>                                | <b>4</b>     |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>              | <b>5-30</b>  |

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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

|                                       | Dipnot<br>referansları | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 |
|---------------------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Varlıklar</b>                      |                        |                            |                            |
| Nakit ve nakit benzerleri             | 18                     | 31.158.138                 | 17.488.669                 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller         | 10                     | 370.229.997                | 146.494.997                |
| Finansal varlıklar                    | 9                      | 4.454.045                  | 21.708.917                 |
| Diğer varlıklar                       | 20                     | 20.167.121                 | 19.962.337                 |
| Diğer alacaklar                       | 6                      | -                          | 179.451                    |
| <b>Toplam varlıklar</b>               |                        | <b>426.009.301</b>         | <b>205.834.371</b>         |
| <b>Yükümlülükler</b>                  |                        |                            |                            |
| Diğer borçlar                         | 6                      | 7.862.239                  | 5.798.908                  |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>           |                        | <b>7.862.239</b>           | <b>5.798.908</b>           |
| <b>Toplam değer/Net varlık değeri</b> |                        | <b>418.147.062</b>         | <b>200.035.463</b>         |

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 TARİHİ  
İTİBARIYLA KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

|                                                                                                            | Dipnot<br>referansları | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                                                                |                        |                            |                            |
| Faiz gelirleri                                                                                             | 12                     | 14.344.886                 | 7.149.488                  |
| Finansal varlık, gayrimenkul<br>yatırımlarına ve yükümlülüklerle<br>ilişkin gerçekleşmiş zararlar, net (-) | 12                     | (3.606.296)                | (1.421.369)                |
| Finansal varlık ve gayrimenkul<br>yatırımlarına ilişkin gerçekleşmemiş (zararlar)/karlar                   | 12                     | 223.639.345                | 17.094.679                 |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                                                         | 13                     | 9.368.899                  | 7.216.524                  |
| <b>Esas faaliyet gelirleri</b>                                                                             |                        | <b>243.746.834</b>         | <b>30.039.322</b>          |
| Yönetim ücretleri (-)                                                                                      | 4 ve 8                 | (5.891.154)                | (3.682.946)                |
| Saklama ücretleri (-)                                                                                      | 8                      | (156.035)                  | (100.821)                  |
| Kurul ücretleri (-)                                                                                        | 8                      | (63.853)                   | (36.989)                   |
| Denetim ücretleri (-)                                                                                      | 8                      | (63.226)                   | (50.895)                   |
| Komisyon ve diğer işlem ücretleri (-)                                                                      | 8                      | (87.792)                   | (118.017)                  |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                                                                     | 13                     | (1.990.579)                | (1.171.156)                |
| <b>Esas faaliyet giderleri (-)</b>                                                                         |                        | <b>(8.252.639)</b>         | <b>(5.160.824)</b>         |
| <b>Esas faaliyet karı</b>                                                                                  |                        | <b>235.494.195</b>         | <b>24.878.498</b>          |
| Finansman giderleri                                                                                        |                        | -                          | -                          |
| <b>Net dönem karı</b>                                                                                      |                        | <b>235.494.195</b>         | <b>24.878.498</b>          |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                                                                          |                        |                            |                            |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar                                                           |                        | -                          | -                          |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar                                                              |                        | -                          | -                          |
| <b>Diğer kapsamlı gelir</b>                                                                                |                        | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   |
| <b>Toplam değerde/net varlık değerinde artış</b>                                                           | <b>19</b>              | <b>235.494.195</b>         | <b>24.878.498</b>          |

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

**AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP  
DÖNEMİNE AİT TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                 | Dipnot<br>referansları | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>1 Ocak itibarıyla<br/>toplam değer/net varlık değeri</b>     | <b>11 ve 19</b>        | <b>200.035.463</b>         | <b>185.002.061</b>         |
| Toplam değer/net varlık değerinde artış                         |                        | 235.494.195                | 24.878.498                 |
| Katılma payı ihraç tutarı (+)                                   | 19                     | -                          | 8.999.999                  |
| Katılma payı iade tutarı (-)                                    | 19                     | (17.382.596)               | (18.845.095)               |
| <b>31 Aralık itibarıyla toplam değer/<br/>net varlık değeri</b> | <b>11 ve 19</b>        | <b>418.147.062</b>         | <b>200.035.463</b>         |

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

**AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE  
SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

|                                                                                                                | Dipnot<br>referansları | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>A. İşletme faaliyetlerden nakit akışları</b>                                                                |                        | <b>31.196.758</b>          | <b>6.079.750</b>           |
| Net dönem karı                                                                                                 |                        | 235.494.195                | 24.878.498                 |
| <b>Net dönem karı mutabakatı<br/>ile ilgili düzeltmeler:</b>                                                   |                        | <b>209.439.151</b>         | <b>9.796.861</b>           |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                             |                        | (14.200.194)               | (7.297.818)                |
| Gerçeğe uygun değer kazançları<br>ile ilgili düzeltmeler                                                       | 12                     | 223.639.345                | 17.094.679                 |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                                             |                        | <b>(428.081.474)</b>       | <b>(35.745.097)</b>        |
| Alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler                                                                     |                        | 179.451                    | (62.735)                   |
| Borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler                                                                       |                        | 2.063.332                  | (1.196.855)                |
| Finansal varlıklardaki değişimler, net                                                                         |                        | (206.384.473)              | (34.485.507)               |
| Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin girişler                                                                     |                        | (223.735.000)              | -                          |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer<br>Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler                                  |                        | (204.784)                  | -                          |
| <b>Faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>                                                                    |                        | <b>16.851.872</b>          | <b>(1.069.738)</b>         |
| Alınan faiz                                                                                                    |                        | 14.344.886                 | 7.149.488                  |
| <b>B. Finansman faaliyetlerden nakit akışları:</b>                                                             |                        | <b>(17.382.596)</b>        | <b>(9.845.096)</b>         |
| Katılma payı ihraçlarından elde edilen nakit                                                                   | 19                     | -                          | 8.999.999                  |
| Katılma payı iadeleri için ödenen nakit                                                                        | 19                     | (17.382.596)               | (18.845.095)               |
| <b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce<br/>nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) / artış</b> |                        | <b>13.814.161</b>          | <b>(3.765.346)</b>         |
| <b>C. Yabancı para çevrim farklarının<br/>nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>                      |                        | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki<br/>net (azalış) / artış (A+B+C)</b>                                         |                        | <b>13.814.162</b>          | <b>(3.765.346)</b>         |
| <b>D. Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerleri</b>                                                          |                        | <b>17.333.089</b>          | <b>21.098.435</b>          |
| <b>Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerleri (A+B+C+D)</b>                                                   | <b>18</b>              | <b>31.147.251</b>          | <b>17.333.089</b>          |

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT

## FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

#### Genel Bilgiler

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. 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, Aracı Kuruluş'u ve Saklayıcı Kurum'u ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

#### Kurucu:

Ak Portföy Yönetimi A.Ş.

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

#### Yönetici:

Ak Portföy Yönetimi A.Ş.

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

#### Saklayıcı Kurum:

İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.

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, Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Ak Portföy Yönetimi A.Ş. sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, yönetici Ak Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Fon'un 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. Gayrimenkule yatırım yapan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir:

- Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değerin gelecekteki artış potansiyeli,
- Gayrimenkullerin satılabilirliğinin yüksek olması,
- Gayrimenkullerin kira getiri potansiyeli,
- Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin altyapı olarak gelişime açık olması,
- İlgili gayrimenkul türlerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti,

Ancak Fon'un yatırım stratejisi kapsamındaki yatırım kriterleri her bir gayrimenkul türü için farklılık gösterebilecektir. Ayrıca Fon portföyüne Türkiye'de işlem görenlerin yanı sıra global hisse senedi piyasalarında işlem gören yabancı ortaklık payları ve işlem gördüğü borsalara kote edilmiş, derecelendirmeye tabi tutulmuş borçlanma araçları ile kira sertifikaları alınabilir.

#### Fon yönetim ücretleri

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.

#### Denetim ücretleri

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

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

#### Fonun süresi

Fon süresizdir.

#### Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 28 Nisan 2023 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Kurucu Yönetim Kurulu'nun finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

#### Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi

- Fon kurucunun Kurulun uygun görüşünü aldıktan sonra altı ay sonrası için feshi ihbar etmesi durumunda sona erer.
- Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Yatırım Fonu Tebliği hükümleri kıyasen uygulanır.
- Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satış mümkün olmayan Fon varlıkları, açık arttırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevirilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

- Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.
- Tasfiyenin sona ermesi üzerine, Fon adının Ticaret Sicilinden silinmesi için keyfiyet,
- Kurucu tarafından Ticaret Sicili 'ne tescil ve ilan ettirilir, bu durum Kurul'a bildirilir. Fon'un Yatırım Fonu 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (9) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.
- Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

#### Gayrimenkul sermayesi yatırımlarına ilişkin yatırım sınırlamaları

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

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

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

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

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

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

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

## 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

#### (a) Uygulanan muhasebe standartları ve TFRS'ye uygunluk beyanı

Bu finansal tablolar, SPK'nın 30 Aralık 2013 tarih ve 28867 (mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan seri II-14.2 No'lu ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğ çerçevesinde SPK tarafından belirlenen esaslara bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı" esas alınmıştır. Bununla birlikte Fon'un portföyündeki varlıkların gerçeğe uygun değer ölçümlerinde Tebliğ'in 9. maddesinde belirtilen değerlendirme ilkeleri esas alınmıştır (Dipnot 2.D.g).

Fon'un finansal tabloları ve dipnotları, SPK tarafından 30 Aralık 2013 tarihli bülten ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Fon muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tabloların hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Fon içtüzüğünde belirtilen hükümlere, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Bu finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerinin dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

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

Fon, Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) veya Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) ile uyumlu finansal tablolar hazırlanırken standartlardaki değişiklikler ve yorumlar dipnotlarda aşağıdaki şekilde gösterilmelidir;

### 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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

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

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

### A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR (Devamı)

- **TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.
- **TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”nde yapılan değişiklikler - TFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi;** Bu değişiklikler TFRS 17’nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023’e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4’teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023’e ertelemiştir.

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**

- **TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları’ kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler;** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022’ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021’den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1’in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmuştur.

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

### A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR (Devamı)

- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- **TFRS 3 ‘İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- **TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
- **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 ‘Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın ilk kez uygulanması’, TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

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

Fon muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında SPK tarafından çıkarılan prensipler ve şartlara, yürürlükteki ticari ve mevzuat ile SPK’nın tebliğlerine uymaktadır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Fon’un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Fon, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosunu ise 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Gerek görüldüğü takdirde cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmektedir.

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

### A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR (Devamı)

#### (d) Netleştirme/mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

#### (e) Raporlama para birimi

Fon'un finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Fon'un geçerli para birimi olan ve finansal tablo için sunum para birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir.

### B. MUHASEBE POLİTİKALARINDA DEĞİŞİKLİKLER

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Fon'un dönem içinde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

### C. MUHASEBE TAHMİNLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER VE HATALAR

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Fon'un dönem içinde muhasebe tahminlerinde bir değişiklik olmamıştır.

### D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ

#### (a) Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadeli mevduat, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri üç aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır (Dipnot 18).

#### (b) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından yapılan değerlemelerde belirtilen makul değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmış olup değerlendirme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir. Gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değeri, emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak belirlenmiştir (Dipnot 10).

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

### D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

#### (c) Kur değişiminin etkileri

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

#### (d) Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

#### (e) Vergi karşılığı

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

#### (f) Gelir/giderin tanınması

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

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

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

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

### D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

#### (g) Uygulanan Değerleme İlkeleri

Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:

- a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
- b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
  - 1) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
  - 2) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satım konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
  - 3) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
  - 4) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
  - 5) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
  - 6) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
  - 7) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
  - 8) (1) ile (7) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
  - 9) (7) ve (8) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.
- c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.

Fon'un diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Fon'un yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

### D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

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

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

#### (i) İlişkili taraflar

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

#### (j) Finansal varlıklar

Fon, finansal varlıklarını "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar" ve "İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar" olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirilmektedir.

#### *Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:*

Fon'da "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak sınıflandırılan finansal varlıklar, alım satım amaçlı finansal varlıklar olup piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar ilk olarak kayda alınmalarında gerçeğe uygun değerleri kullanılmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan kar veya zarar gelir tablosunda "Finansal varlık ve yükümlülüklere ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar" hesabına dahil edilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıkları elde tutarken kazanılan faizler, faiz geliri olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Temettü gelirleri ise ayrı olarak, temettü gelirleri şeklinde finansal tablolarda gösterilmektedir.

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

### D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

#### *İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar:*

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülür. Söz konusu varlıklar, ilk kayda alınmalarında işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyeti ile muhasebeleştirilmektedir. Kayda alınmayı müteakiben etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak "İskonto edilmiş bedeli" ile değerlendirilmektedir.

#### *Beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü*

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık gruplarına ilişkin beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü finansal varlığın durumu ve gelecek ekonomik ilgili önemli varsayımlar ve gelişmiş modellerin kullanımını gerektiren bir alandır.

Beklenen kredi zararını ölçmeye ilişkin muhasebe koşullarını uygulamak için bir grup önemli karar alınması gereklidir. Bunlar:

- Kredi riskindeki önemli artışa ilişkin kriterlerin belirlenmesi
- Beklenen kredi zararının ölçülmesi için uygun model ve varsayımların seçilmesi
- İlişkili beklenen kredi zararı ve her tip ürün / piyasaya yönelik ileriye dönük senaryoların sayısı ve olasılığını belirleme
- Beklenen kredi zararını ölçme amaçlarına ilişkin benzer finansal varlıklar grubunun belirlenmesi.

### E. ÖNEMLİ MUHASEBE TAHMİN VE VARSAYIMLARI

Fon finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Fon portföyündeki varlıkların değerlendirme ilkeleri 2.D.g no'lu dipnotta açıklanmıştır. Gelecek finansal dönemlerde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde düzeltmelere neden olma riski olan tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

#### *Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer tespitine ilişkin açıklamalar*

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

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon, Fon'un yatırım stratejisine uygun olarak yatırım yapmak amacıyla tek faaliyet bölümü olarak yapılanmıştır. Fon'un tüm faaliyetleri birbiriyle ilişkili ve birbirlerine bağımlıdır. Dolayısıyla tüm önemli faaliyet kararları Fon'u tek bir bölüm olarak değerlendirmek suretiyle alınmaktadır. Tek faaliyet bölümüne ilişkin bilgiler Fon'un bir bütün olarak sunulan finansal tablo bilgilerine eşittir.

#### 4 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde ilişkili taraflarla olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

|                                            | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021   |
|--------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Nakit ve nakit benzerleri</b>           |                   |                  |
| Vadeli mevduat - Akbank T.A.Ş. (Dipnot 18) | 10.545.943        | 5.835.173        |
|                                            | <b>10.545.943</b> | <b>5.835.173</b> |

|                                                             | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Borçlar</b>                                              |                |                |
| Ak Portföy Yönetimi A.Ş.<br>- Fon yönetim ücreti (Dipnot 6) | 710.561        | 339.534        |
|                                                             | <b>710.561</b> | <b>339.534</b> |

1 Ocak - 31 Aralık 2022 ve 2021 hesap dönemi itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

|                                                  | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2021 |
|--------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <b>Esas faaliyet gelirleri</b>                   |                            |                           |
| Akbank T.A.Ş.<br>- Vadeli mevduat faiz gelirleri | 7.507.647                  | 40.908                    |
|                                                  | <b>7.507.647</b>           | <b>40.908</b>             |

|                                                             | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2021 |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <b>Niteliklerine göre giderler</b>                          |                            |                           |
| Ak Portföy Yönetimi A.Ş.<br>- Fon yönetim ücreti (Dipnot 8) | 5.891.154                  | 3.682.946                 |
|                                                             | <b>5.891.154</b>           | <b>3.682.946</b>          |

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 5 - TERS REPO ALACAKLARI VE REPO BORÇLARI

Fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ters repo alacakları ve borçları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır.)

#### 6 - ALACAKLAR VE BORÇLAR

Fon'un 31 Aralık 2022 itibarıyla kira geliri alacakları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: 179.451 TL).

##### Borçlar

|                                | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021   |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| KDV gideri                     | 7.113.790        | 5.420.338        |
| Ödenecek fon yönetim ücretleri | 710.561          | 339.534          |
| Diğer borçlar                  | 20.127           | 26.439           |
| Ödenecek saklama ücreti        | 17.762           | 9.034            |
| Ödenecek denetim ücreti        | -                | 3.563            |
|                                | <b>7.862.239</b> | <b>5.798.908</b> |

#### 7 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Karşılıklar, bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Tutarın yeterince güvenilir olarak ölçülemediği ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için fondan kaynak çıkmasının muhtemel olmadığı durumlarda söz konusu yükümlülük "Koşullu" olarak kabul edilmektedir. 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla karşılık, koşullu varlık ve borç bulunmamaktadır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Fon'un vermiş olduğu teminat mektubu ve teminat senedi bulunmamaktadır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihi itibarıyla Fon'un VİOP'a vermiş olduğu nakit teminat bulunmamaktadır.

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 8 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

|                                        | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 |
|----------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Yönetim ücretleri (*) (Dipnot 4)       | 5.891.154                  | 3.682.946                  |
| Saklama ücretleri                      | 156.035                    | 100.821                    |
| Komisyon ve diğer işlem ücretleri (**) | 87.792                     | 118.017                    |
| Kurul ücretleri                        | 63.853                     | 36.989                     |
| Denetim ücretleri                      | 63.226                     | 50.895                     |
|                                        | <b>6.262.060</b>           | <b>3.989.668</b>           |

(\*) Fon'un yatırım portföyü Ak Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon'un toplam giderleri kapsamında, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis ettiği donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı ile sınırlı olarak, Mart, Haziran, Eylül ve Aralık ayı sonunda hazırlanan fiyat raporlarından fon net varlık değerinin günlük %0,00548'i kadar, yıllık basit %2 oranında yönetim gideri kesintisi tahakkuk ettirilir.

(\*\*) 1 Ocak - 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri arasında geçerli olan komisyon oranları üzerinden, ilgili kurumlara ödenen aracılık giderlerinden oluşmaktadır.

#### Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler:

|                                                    | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 |
|----------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*) | 73.340                     | 38.600                     |
|                                                    | <b>73.340</b>              | <b>38.600</b>              |

(\*) Tutarlar KDV hariç tutulmuştur.

#### 9 - FİNANSAL VARLIKLAR

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarı ile finansal varlıkların tamamı gayrimenkul yatırım ortaklıkları sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

##### Finansal varlıklar

|                                                                           | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021    |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</b> |                  |                   |
| GYO Sermaye Piyasası Araçları                                             | 4.454.045        | -                 |
| Özel sektör kira sertifikaları                                            | -                | 10.023.566        |
| Kamu kira sertifikaları                                                   | -                | 11.685.351        |
|                                                                           | <b>4.454.045</b> | <b>21.708.917</b> |

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 9 - FİNANSAL VARLIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

|                                | 31 Aralık 2022      |                   |               | 31 Aralık 2021 |                   |               |
|--------------------------------|---------------------|-------------------|---------------|----------------|-------------------|---------------|
|                                | Maliyet/<br>Nominal | Kayıtlı<br>değeri | Faiz<br>oranı | Maliyet        | Kayıtlı<br>değeri | Faiz<br>oranı |
| GYO Sermaye Piyasası Araçları  | 4.300.000           | 4.454.045         | -             | -              | -                 | -             |
| Özel sektör kira sertifikaları | -                   | -                 | -             | 9.741.553      | 10.023.566        | 16,56         |
| Kamu kira sertifikaları        | -                   | -                 | -             | 11.410.000     | 11.685.351        | -             |
|                                |                     | 4.454.045         |               |                | 21.708.917        |               |

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, teminata verilen finansal varlık bulunmamaktadır.

#### 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

|                | 31 Aralık 2022 |                  |                   | 31 Aralık 2021 |                  |                   |
|----------------|----------------|------------------|-------------------|----------------|------------------|-------------------|
|                | Maliyet        | Piyasa<br>değeri | Kayıtlı<br>değeri | Maliyet        | Piyasa<br>değeri | Kayıtlı<br>değeri |
| Gayrimenkuller | 112.015.736    | 370.229.996      | 370.229.996       | 112.015.735    | 146.494.997      | 146.494.997       |
|                | 112.015.736    | 370.229.996      |                   |                | 146.494.997      |                   |

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

|                                       | 31 Aralık 2022       |                             |                         |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------|
|                                       | Değerleme<br>Şirketi | Değerleme<br>Yöntemi/Tarihi | Değerlenmiş<br>Tutar TL |
| (1) Astoria Residence - 8 adet işyeri | (a)                  | 12 Kasım 2021               | 81.740.000              |
| (2) Palladium Tower - 2 adet ofis     | (b)                  | 12 Kasım 2021               | 59.184.997              |
| (3) Buyaka 1.Kat - 4 adet işyeri      | (c)                  | 12 Kasım 2021               | 34.285.000              |
| (4) And Kozyatağı - 5 adet ofis       | (b)                  | 12 Kasım 2021               | 195.020.000             |
|                                       |                      |                             | 370.229.996             |

- a) Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.  
b) TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
c) Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

- (1) Emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon yöntemleri / 27 Ekim 2021  
(2) Emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon yöntemleri/ 12 Kasım 2021  
(3) Emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon yöntemleri/ 28 Ekim 2021  
(4) Emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon yöntemleri/ 12 Kasım 2021

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

|                                       | Değerleme<br>Şirketi | 31 Aralık 2021              |                         |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------|
|                                       |                      | Değerleme<br>Yöntemi/Tarihi | Değerlenmiş<br>Tutar TL |
| (1) Astoria Residence - 8 adet işyeri | (a)                  | 12 Kasım 2021               | 29.260.002              |
| (2) Palladium Tower - 2 adet ofis     | (b)                  | 12 Kasım 2021               | 20.550.000              |
| (3) Buyaka 1.Kat - 4 adet işyeri      | (c)                  | 12 Kasım 2021               | 16.614.999              |
| (4) And Kozyatağı - 5 adet ofis       | (b)                  | 12 Kasım 2021               | 80.069.996              |
|                                       |                      |                             | <b>146.494.997</b>      |

a) Epsos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

b) Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

(1) Emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon yöntemleri / 27 Ekim 2021

(2) Emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon yöntemleri/ 12 Kasım 2021

(3) Emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon yöntemleri/ 28 Ekim 2021

(4) Emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon yöntemleri/ 12 Kasım 2021

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde bir teminat veya ipotek bulunmamaktadır.

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

|                                                                       |           | 31 Aralık 2022     | 31 Aralık 2021     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| Fiyat raporundaki toplam değer/<br>net varlık değeri                  | 19        | 418.147.062        | 200.035.463        |
| <b>Finansal durum tablosundaki<br/>toplam değer/net varlık değeri</b> | <b>19</b> | <b>418.147.062</b> | <b>200.035.463</b> |

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 12 - HASILAT

|                                                                                     | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Faiz gelirleri                                                                      | 14.344.886                 | 7.149.488                  |
| -Yabancı Para Cinsinden Mevduat                                                     | 7.462.488                  | 34.249                     |
| -Finansman Bonosu                                                                   | 3.160.367                  | 3.437.167                  |
| -Tahvil Özel Kesim                                                                  | 2.797.605                  | -                          |
| -BPP                                                                                | 677.746                    | 3.647.290                  |
| -Mevduat TL                                                                         | 245.852                    | 6.658                      |
| -Diğer                                                                              | 828                        | -                          |
| -Ters Repo                                                                          | -                          | 24.124                     |
| Finansal varlık ve gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşmemiş (zarar)/karlar  | (3.606.296)                | (1.421.369)                |
| -Menkul Kıymet Satış Karları                                                        | 108.534                    | 422                        |
| - Gerçekleşen Değer Artışları                                                       | 206.328                    | 155.039                    |
| - Menkul Kıymet Satış Zararları                                                     | (3.414.864)                | (1.576.829)                |
| - Gerçekleşen Değer Azalışları                                                      | (506.294)                  | -                          |
| Finansal varlıklara ve gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşmiş zarar         | 223.639.345                | 17.094.679                 |
| - Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Değer Artış/(Azalışları) | 223.639.345                | 17.094.679                 |
|                                                                                     | <b>234.377.935</b>         | <b>22.822.798</b>          |

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

|                                    | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 |
|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 9.368.899                  | 7.216.524                  |
|                                    | <b>9.368.899</b>           | <b>7.216.524</b>           |

|                                        | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 |
|----------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (*) | 1.990.579                  | 1.171.156                  |
|                                        | <b>1.990.579</b>           | <b>1.171.156</b>           |

(\*) 1 Ocak - 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarı ile diğer giderler, vergi giderleri, tapu harçları ve KDV ödemelerinden oluşmaktadır.

#### 14 - FİNANSMAN GİDERLERİ

Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2022 (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır) tarihi itibarıyla finansman gideri bulunmamaktadır.

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 15 - TÜREV ARAÇLAR

Fon'un 31 Aralık 2022 itibarıyla türev araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

#### 16 - FİNANSAL ARAÇLAR

##### Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

##### a. Finansal varlıklar:

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

Menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerleri bağımsız profesyonel değerlendirme şirketleri tarafından hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde belirlenmektedir.

##### b. Finansal yükümlülükler:

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

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

|                               | 31 Aralık 2022       |                | 31 Aralık 2021       |                |
|-------------------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
|                               | Gerçeğe uygun değeri | Kayıtlı değeri | Gerçeğe uygun değeri | Kayıtlı değeri |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 31.158.138           | 31.158.138     | 17.488.669           | 17.488.669     |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 370.229.996          | 370.229.996    | 146.494.997          | 146.494.997    |
| Diğer varlıklar               | 20.167.121           | 20.167.121     | 19.962.337           | 19.962.337     |
| Diğer alacaklar               | -                    | -              | 179.451              | 179.451        |
| Finansal varlıklar            | 4.454.045            | 4.454.045      | 21.708.917           | 21.708.917     |
| Diğer borçlar                 | 7.862.239            | 7.862.239      | 5.798.908            | 5.798.908      |

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 16 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmektedir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

| 31 Aralık 2022                | Seviye 1 | Seviye 2           | Seviye 3 |
|-------------------------------|----------|--------------------|----------|
| Gayrimenkul Yatırımları       | -        | 370.229.997        | -        |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | -        | 4.454.045          | -        |
| Özel kesim kira sertifikaları | -        | -                  | -        |
| Kamu kesim kira sertifikaları | -        | -                  | -        |
|                               |          | <b>374.684.042</b> |          |

| 31 Aralık 2021                | Seviye 1 | Seviye 2           | Seviye 3 |
|-------------------------------|----------|--------------------|----------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | -        | 146.494.997        | -        |
| Özel kesim kira sertifikaları | -        | 10.023.566         | -        |
| Kamu kesim kira sertifikaları | -        | 11.685.351         | -        |
|                               | -        | <b>168.203.914</b> | -        |

#### 17 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Türkiye'nin güneydoğu kesiminde yaşanan, pek çok ilimizi etkileyen ve tüm ülkemizi sarsan depremlerin yarattığı olumsuzluklar nedeniyle bölgedeki 10 ilimizi içeren olağanüstü hal ilan edilmiştir. Söz konusu afetin müşterilerimiz ve bankamız finansal durumu üzerindeki etkisinin durum tespitine yönelik çalışmalar sürmektedir.

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 18 - NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

##### Nakit ve nakit benzerleri

|                                     | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021    |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankalardaki mevduatlar             | 27.756.015        | 6.235.242         |
| - Vadesiz mevduat                   | 351.607           | 400.069           |
| - Vadeli mevduat (*)                | 27.404.408        | 5.835.173         |
| Borsa para piyasası alacakları (**) | 3.402.124         | 11.253.427        |
|                                     | <b>31.158.138</b> | <b>17.488.669</b> |

(\*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, vadeli mevduatların vadesi 1 aydan kısa olup ağırlıklı ortalama faiz oranları TL bazında %1,21 USD bazında ise %11,00'dir (31 Aralık 2021: vadeli mevduatların 1 aydan kısa olup ağırlıklı ortalama faiz oranları TL bazında %18, USD bazında ise %0,50'dir).

(\*\*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, borsa para piyasası alacaklarının vadesi 1 aydan kısa olup ağırlıklı ortalama faiz oranı TL için %11,40'tır (31 Aralık 2021: %11,13'dir).

Fon'un 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda, nakit ve nakit benzeri değerleri aşağıdaki gibidir:

|                           | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021    |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri | 31.158.138        | 17.488.669        |
| Ters repo alacakları      | -                 | -                 |
| Faiz tahakkukları (-)     | (10.888)          | (155.580)         |
|                           | <b>31.147.251</b> | <b>17.333.089</b> |

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

|                                                             | 31 Aralık 2022     | 31 Aralık 2021     |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>1 Ocak itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri</b>    | <b>200.035.463</b> | <b>185.002.061</b> |
| Toplam Değerde/Net Varlık Değerinde Artış                   | 235.494.195        | 24.878.498         |
| Katılma Payı İhraç Tutarı (+)                               | -                  | 8.999.999          |
| Katılma Payı İade Tutarı (-)                                | (17.382.596)       | (18.845.095)       |
| <b>31 Aralık itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri</b> | <b>418.147.062</b> | <b>200.035.463</b> |

Fon'a ait menkul kıymetler Takasbank, katılma belgeleri ise Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. "MKK" nezdinde saklamada tutulmaktadır. Yapılan saklama sözleşmesine istinaden menkul kıymetler Takasbank güvencesi altındadır.

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Birim Pay Değeri

|                                                           | 31 Aralık 2022     | 31 Aralık 2021     |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fon Toplam Değeri (TL)                                    | 418.147.062        | 200.035.463        |
| Dolaşımda Pay Sayısı (Adet)                               | 112.469.605        | 117.171.813        |
| Birim Pay Değeri (TL)                                     | 3,717867           | 1,707198           |
| <b>1 Ocak itibarıyla (Adet)</b>                           | <b>117.171.813</b> | <b>123.501.166</b> |
| Dönem içinde satılan fon payları sayısı (Adet)            | -                  | 5.755.071          |
| Dönem içinde geri alınan fon payları sayısı (Adet)        | (4.702.208)        | (12.084.424)       |
| <b>31 Aralık itibarıyla dolaşımdaki pay sayısı (Adet)</b> | <b>112.469.605</b> | <b>117.171.813</b> |

Fon'a ait menkul kıymetler Takasbank, katılma belgeleri ise Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. "MKK" nezdinde saklamada tutulmaktadır. Yapılan saklama sözleşmesine istinaden menkul kıymetler Takasbank güvencesi altındadır.

#### 20 - DİĞER VARLIKLAR

Fon'un 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla diğer varlıkları aşağıdaki gibidir;

| Diğer varlıklar  | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021    |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Devreden KDV (*) | 15.929.559        | 19.962.337        |
|                  | <b>15.929.559</b> | <b>19.962.337</b> |

(\*) İndirilecek KDV tutarı cari dönemde alımı yapılan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin olarak ödenen KDV tutarını temsil etmektedir.

#### 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### FİNANSAL RİSK YÖNETİMİ

Fon portföyündeki finansal varlık ve yükümlülüklerden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Fon'un yönetim stratejisi Dipnot 1'de açıklanmıştır.

##### i. Kredi riski açıklamaları

Fon'un kredi riski esas olarak finansal varlıklarından doğabilmektedir. Fon'un portföyünde bulunabilecek finansal varlıklar SPK düzenlemeleri ve Fon içtüzüğü hükümlerine göre belirlenmektedir.

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

| 31 Aralık 2022                                                                                                                                                                                 | Alacaklar         |                |                   |                | Yatırım amaçlı<br>gayrimenkuller | Nakit ve nakit benzerleri |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|----------------------------------|---------------------------|-----------------|
|                                                                                                                                                                                                | Ticari Alacaklar  |                | Diğer varlıklar   |                |                                  | İlişkili<br>Tara f        | Diğer<br>Tara f |
|                                                                                                                                                                                                | İlişkili<br>taraf | Diğer<br>taraf | İlişkili<br>taraf | Diğer<br>taraf |                                  |                           |                 |
| Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski<br>- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                      | -                 | -              | -                 | -              | 370.229.997                      | 10.545.943                | 30.618.221      |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış<br>finansal varlıkların net kayıtlı değeri                                                                                                | -                 | -              | -                 | -              | 370.229.997                      | 10.545.943                | 30.618.221      |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan aksi takdirde<br>vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak<br>finansal varlıkların kayıtlı değeri                                         | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -               |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış<br>varlıkların net kayıtlı değeri<br>- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                          | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -               |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net kayıtlı değerleri<br>- Vadesi geçmiş (brüt kayıtlı değeri)<br>- Değer düşüklüğü (-)<br>- Net değer in teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -               |
| - Vadesi geçmemiş (brüt kayıtlı değeri)<br>- Değer düşüklüğü (-)<br>- Net değer in teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                 | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -               |
| E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar                                                                                                                                     | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -               |

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

| 31 Aralık 2021                                                                                                                                   | Alacaklar         |                |                   |                | Yatırım amaçlı<br>gayrimenkuller | Nakit ve nakit benzerleri |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|----------------------------------|---------------------------|-------------------|
|                                                                                                                                                  | Ticari Alacaklar  |                | Diğer varlıklar   |                |                                  | İlişkili<br>Taraflar      | Diğer<br>Taraflar |
|                                                                                                                                                  | İlişkili<br>taraf | Diğer<br>taraf | İlişkili<br>taraf | Diğer<br>taraf |                                  |                           |                   |
| Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski                                                                                      | -                 | 179.451        | -                 | 19.962.337     | 146.494.997                      | 5.835.173                 | 11.653.496        |
| - Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                       | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -                 |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri                                                     | -                 | 179.451        | -                 | 19.962.337     | 146.494.997                      | 5.835.173                 | 11.653.496        |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların kayıtlı değeri | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -                 |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net kayıtlı değeri                                                                | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -                 |
| - Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                                    | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -                 |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net kayıtlı değerleri                                                                                   | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -                 |
| - Vadesi geçmiş (brüt kayıtlı değeri)                                                                                                            | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -                 |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                            | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -                 |
| - Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                          | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -                 |
| - Vadesi geçmemiş (brüt kayıtlı değeri)                                                                                                          | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -                 |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                            | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -                 |
| - Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                          | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -                 |
| E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar                                                                                       | -                 | -              | -                 | -              | -                                | -                         | -                 |

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### ii. Likidite riskine ilişkin açıklamalar

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Fon'un türev finansal varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Yoktur).

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

| 31 Aralık 2022 | Kayıtlı<br>Değeri | Sözleşmeye dayalı<br>nakit çıkışlar<br>toplamı | 3 aydan<br>kısa | 3-12 ay<br>arası | 1-5 yıl<br>arası | 5 yıldan<br>uzun |
|----------------|-------------------|------------------------------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| Diğer borçlar  | 7.862.239         | 7.862.239                                      | -               | -                | -                | -                |
| 31 Aralık 2021 | Kayıtlı<br>Değeri | Sözleşmeye dayalı<br>nakit çıkışlar<br>toplamı | 3 aydan<br>kısa | 3-12 ay<br>arası | 1-5 yıl<br>arası | 5 yıldan<br>uzun |
| Diğer borçlar  | 5.798.908         | 5.798.908                                      | 5.798.908       | -                | -                | -                |

##### iii. Piyasa riski açıklamaları

##### Döviz pozisyonu riski

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Fon tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların orijinal bakiyeleri ve toplam TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

|                               | 31 Aralık 2022    |                |          | 31 Aralık 2021  |               |          |
|-------------------------------|-------------------|----------------|----------|-----------------|---------------|----------|
|                               | TL<br>Karşılığı   | ABD<br>Doları  | Avro     | TL<br>Karşılığı | ABD<br>Doları | Avro     |
| Nakit ve<br>nakit benzerleri  | 17.578.150        | 940.094        | -        | 251.714         | 18.885        | -        |
| <b>Toplam varlıklar</b>       | <b>17.578.150</b> | <b>940.094</b> | <b>-</b> | <b>251.714</b>  | <b>18.885</b> | <b>-</b> |
| Net yabancı<br>para varlıklar | 17.578.150        | 940.094        | -        | 251.714         | 18.885        | -        |

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Aşağıdaki tablo, Fon'un Dolar kurundaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar Dolar'ın TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

|                                             | 31 Aralık 2022                  |                                  |                                 |                                  |
|---------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|                                             | Kar / Zarar                     |                                  | Özkaynaklar                     |                                  |
|                                             | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| Dolar'ın TL karşısında %10 değişimi halinde |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 1 - Dolar net varlık / yükümlülüğü          | 1.757.815                       | (1.757.815)                      | 1.757.815                       | (1.757.815)                      |
| 2- Dolar riskinden korunan kısım (-)        | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>3- Dolar net etki (1 +2)</b>             | <b>1.757.815</b>                | <b>(1.757.815)</b>               | <b>1.757.815</b>                | <b>(1.757.815)</b>               |
| <b>TOPLAM (3)</b>                           | <b>1.757.815</b>                | <b>(1.757.815)</b>               | <b>1.757.815</b>                | <b>(1.757.815)</b>               |

|                                             | 31 Aralık 2021                  |                                  |                                 |                                  |
|---------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|                                             | Kar / Zarar                     |                                  | Özkaynaklar                     |                                  |
|                                             | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| Dolar'ın TL karşısında %10 değişimi halinde |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 1 - Dolar net varlık / yükümlülüğü          | 25.171                          | (25.171)                         | 25.171                          | (25.171)                         |
| 2- Dolar riskinden korunan kısım (-)        | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>3- Dolar net etki (1 +2)</b>             | <b>25.171</b>                   | <b>(25.171)</b>                  | <b>25.171</b>                   | <b>(25.171)</b>                  |
| <b>TOPLAM (3)</b>                           | <b>25.171</b>                   | <b>(25.171)</b>                  | <b>25.171</b>                   | <b>(25.171)</b>                  |

#### Faiz pozisyonu riski

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon'un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. Fon'un faize duyarlılığı finansal araçların faiz değişimine bağlı olarak finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde olacak değişikliği içermektedir. Fon'un 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya göre kalan vadeleri ile likidite riskinde açıklanan kalan vadeleri büyük ölçüde aynıdır.

|                                      | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b> |                |                |
| Borsa para piyasası alacakları       | 3.402.124      | 11.253.427     |
| Finansal varlıklar                   | -              | 21.708.917     |
| Vadeli mevduatlar                    | 27.404.408     | 5.835.173      |

#### Fiyat riski

Fon'un finansal durum tablosunda 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıfladığı hisse senetleri ve açık VİOP sözleşmeleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT

### FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

---

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

31 Aralık 2022 itibarıyla Fon portföyünde gelir ortaklığı senetleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, “Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı Kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması” ile ilgili açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS’yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29, “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir.

.....

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

**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT  
PORTFÖY DAĞILIM RAPORU VE PAY FİYATININ  
HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN  
PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/  
NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU İÇEREN  
FİYAT RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK  
HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR**



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

### PAY FİYATININ HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU İÇEREN FİYAT RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını SPK'nın konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Fon'un pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları Tebliğ hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

Zeynep Uras, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Nisan 2023

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

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

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

## FONU TANITICI BİLGİLER

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

---

**A. FONUN ADI:**

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

**B. KURUCUNUN ÜNVANI:**

Ak Portföy Yönetimi A.Ş.

**C. YÖNETİCİNİN ÜNVANI:**

Ak Portföy Yönetimi A.Ş.

**D. FON TUTARI:**

Fonun tutarı 5.000.000 TL'dir.

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

Fonun toplam değeri 418.147.061 TL'dir.

**F. KATILMA PAYI SAYISI:**

Fonun katılma payı sayısı 112.469.605 adettir.

**G. FONUN KURULUŞ TARİHİ:**

Fon 16 Eylül 2016 tarihinde kurulmuştur.

**H. FONUN SÜRESİ:**

Süresizdir.

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

### FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

#### A. YIL SONU KATILMA PAYI FİYATI:

Fonun yıl sonu katılma payı fiyatı 3,717867 TL'dir.

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

Fonun önceki yıl katılma payı fiyatı 1,707198 TL'dir.

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

Yıllık katılma payı fiyatı artış oranı %117,78'dir.

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

Yılbaşına göre fiyat artış oranı %117,78'dir.

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

|                     |  |       |
|---------------------|--|-------|
| Özel Sektör Tahvili |  | 0,6   |
| Kira Sertifikaları  |  | 1,14  |
| TPP Borçlanma       |  | 0,74  |
| Mevduat             |  | 6,56  |
| Diğer               |  | 90,96 |

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

### FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

---

**F. YILLIK ORTALAMA TEDAVÜL ORANI:**

Yıllık ortalama tedavül oranı %22,49'dur.

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

Yıllık ortalama portföy devir hızı 0'dır.

**H. PORTFÖYÜN ORTALAMA VADESİ:**

Portföyün ortalama vadesi 4,92'dir.

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

Katılma payı ihraçlarından kaynaklanan nakit girişleri bulunmamaktadır.

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

Katılma payı iadelerinden kaynaklanan nakit çıkışları 17.382.596 TL'dir.

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

### FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI

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

| Yatırımlar                           | Alış Tarihi | Alış Maliyeti         | Değerleme Raporu Tarihi | Değerleme Raporunda Yer Alan Değer | Portföy Değeri        | Grup          | Toplam       |
|--------------------------------------|-------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------------|---------------|--------------|
| <b>GAYRİMENKUL YATIRIMLARI</b>       |             |                       |                         |                                    |                       |               |              |
| <b>GAYRİMENKULLER</b>                |             |                       |                         |                                    |                       |               |              |
| AND KOZYAT 1.KAT 10.BÖL.             | 27.12.2017  | 3.881.808,00          | 15.11.2022              | 57.004,13                          | 13.794.999,46         | 3,73          | 3,40         |
| AND KOZYAT 1.KAT 12.BÖL.             | 27.12.2017  | 21.622.808,77         | 15.11.2022              | 50.000,00                          | 70.550.000,00         | 19,06         | 17,40        |
| AND KOZYAT 1.KAT 9.BÖL.              | 27.12.2017  | 5.524.606,95          | 15.11.2022              | 56.997,17                          | 20.120.001,01         | 5,43          | 4,96         |
| AND KOZYAT 2.KAT 16.BÖL.             | 18.01.2018  | 21.658.575,23         | 15.11.2022              | 50.000,00                          | 70.550.000,00         | 19,06         | 17,40        |
| ASTORIA A 10.KAT 33.BÖL.             | 07.04.2017  | 2.647.142,80          | 15.11.2022              | 63.013,07                          | 9.595.000,17          | 2,59          | 2,37         |
| ASTORIA A 10.KAT 34.BÖL.             | 07.04.2017  | 2.647.142,80          | 15.11.2022              | 63.013,07                          | 9.595.000,17          | 2,59          | 2,37         |
| ASTORIA A 10.KAT 35 .BÖL.            | 07.04.2017  | 3.365.357,20          | 15.11.2022              | 62.977,43                          | 10.799.999,47         | 2,92          | 2,66         |
| ASTORIA A 10.KAT 36 .BÖL.            | 07.04.2017  | 3.365.357,20          | 15.11.2022              | 62.977,43                          | 10.799.999,47         | 2,92          | 2,66         |
| ASTORIA A 9.KAT 29.BÖL.              | 07.04.2017  | 2.647.142,80          | 15.11.2022              | 62.984,18                          | 9.674.999,89          | 2,61          | 2,39         |
| ASTORIA A 9.KAT 30.BÖL.              | 07.04.2017  | 2.647.142,80          | 15.11.2022              | 62.984,18                          | 9.674.999,89          | 2,61          | 2,39         |
| ASTORIA A 9.KAT 31.BÖL               | 07.04.2017  | 3.365.357,20          | 15.11.2022              | 63.014,18                          | 10.800.000,31         | 2,92          | 2,66         |
| ASTORIA A 9.KAT 32.BÖL               | 07.04.2017  | 3.365.357,20          | 15.11.2022              | 63.014,18                          | 10.800.000,31         | 2,92          | 2,66         |
| BUYAKA 1.KAT .2. BÖLÜM               | 24.08.2017  | 3.065.650,00          | 15.11.2022              | 40.550,72                          | 8.615.000,46          | 2,33          | 2,13         |
| BUYAKA 1.KAT .4. BÖLÜM               | 24.08.2017  | 3.065.650,00          | 15.11.2022              | 40.560,09                          | 8.689.999,28          | 2,35          | 2,14         |
| BUYAKA 1.KAT .5. BÖLÜM               | 24.08.2017  | 3.065.650,00          | 15.11.2022              | 40.568,05                          | 8.570.000,56          | 2,31          | 2,11         |
| BUYAKA 1.KAT 3. BÖLÜM                | 24.08.2017  | 3.065.650,00          | 15.11.2022              | 40.579,01                          | 8.409.999,82          | 2,27          | 2,07         |
| PALLADIUM 4.KAT 14. BÖL.             | 09.06.2017  | 8.720.205,00          | 15.11.2022              | 54.000,91                          | 29.592.498,68         | 7,99          | 7,30         |
| PALLADIUM 4.KAT 15. BÖL.             | 09.06.2017  | 8.720.205,00          | 15.11.2022              | 54.000,91                          | 29.592.498,68         | 7,99          | 7,30         |
| <b>GRUP TOPLAMI</b>                  |             | <b>112.015.736,44</b> |                         |                                    | <b>370.229.996,94</b> | <b>100,00</b> | <b>91,30</b> |
| <b>GYO SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI</b> |             |                       |                         |                                    |                       |               |              |
| TRDHVKA22336                         | 02.11.2022  | 4.300.000,00          |                         | 103,58                             | 4.454.045,45          | 100,00        | 1,10         |
| <b>ARA GRUP TOPLAMI</b>              |             | <b>4.300.000,00</b>   |                         |                                    | <b>4.454.045,45</b>   | <b>100,00</b> | <b>1,10</b>  |
| <b>GRUP TOPLAMI</b>                  |             | <b>116.315.736,44</b> |                         |                                    | <b>374.684.042,39</b> | <b>200,00</b> | <b>92,40</b> |

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

### FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI

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

|                    | Menkul Kıymet            | Döviz | İhraççı Kurum | Vade Tarihi | Vadeye Kalan Gün | ISIN Kodu | Nominal Faiz Oranı | Nominal Değer | Birim Alış Fiyatı | Satın Alış Tarihi | İç İskonto Oranı | Borsa  | Net Dönüş Tutarı | Günlük BR Değer | Toplam Değer   | Grup%  | Toplam |
|--------------------|--------------------------|-------|---------------|-------------|------------------|-----------|--------------------|---------------|-------------------|-------------------|------------------|--------|------------------|-----------------|----------------|--------|--------|
|                    |                          | Cinsi |               |             | Sözleşme No      |           |                    |               |                   |                   |                  |        |                  |                 |                |        |        |
| Mevduat            |                          |       |               |             |                  |           |                    |               |                   |                   |                  |        |                  |                 |                |        |        |
|                    | AKBANK T.A.S.            | USD   |               | 02/01/23    |                  |           | 0,05               | 28.875,11     |                   | 30/12/22          |                  |        | 28.875,23        | 0,050000        | 539.916,97     | 1,97   | 0,13   |
|                    | T.VAKIFLAR BANKASI T.A.C | USD   |               | 02/01/23    |                  |           | 1,25               | 901.542,37    |                   | 30/12/22          |                  |        | 901.634,99       | 1,250000        | 16.858.464,21  | 61,52  | 4,16   |
| GRUP TOPLAMI       |                          |       |               |             |                  |           |                    | 10.930.417,48 |                   |                   |                  |        |                  |                 | 27.404.407,67  | 100,00 | 6,76   |
| TPP                |                          |       |               |             |                  |           |                    |               |                   |                   |                  |        |                  |                 |                |        |        |
|                    | TPP                      |       |               | 02/01/23    |                  |           | 11,40              | 3.002.810,96  | 11,400000         | 30/12/22          |                  | 348935 | 3.002.810,96     | 11,400000       | 3.001.873,68   | 88,24  | 0,74   |
|                    | TPP                      |       |               | 02/01/23    |                  |           | 11,40              | 400.374,79    | 11,400000         | 30/12/22          |                  | 348936 | 400.374,79       | 11,400000       | 400.249,82     | 11,76  | 0,10   |
| GRUP TOPLAMI       |                          |       |               |             |                  |           |                    | 3.403.185,75  |                   |                   |                  |        |                  |                 | 3.402.123,50   | 100,00 | 0,84   |
| DİĞER              |                          |       |               |             |                  |           |                    |               |                   |                   |                  |        |                  |                 |                |        |        |
| Döviz              | USD                      | USD   | FED           |             |                  |           |                    | 9.614,20      | 18,696597         | 31/12/22          |                  |        |                  | 18,698300       | 179.769,20     | 0,00   | 0,00   |
| GRUP TOPLAMI       |                          |       |               |             |                  |           |                    | 9.614,20      |                   |                   |                  |        |                  |                 | 179.769,20     | 0,00   | 0,00   |
| FON PORTFÖY DEĞERİ |                          |       |               |             |                  |           |                    |               |                   |                   |                  |        |                  |                 | 405.490.573,56 |        | 100,00 |

**AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU****TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU**

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

|                                       | 31 Aralık 2022      |           |               |
|---------------------------------------|---------------------|-----------|---------------|
|                                       | Tutar<br>TL         | Grup<br>% | Toplam<br>%   |
| <b>Fon/ortaklık portföy değeri</b>    | <b>423.793.234</b>  | -         | <b>101,35</b> |
| Gayrimenkuller                        | 370.229.997         | 98,81     | 88,54         |
| Gayrimenkule Dayalı Satış Vaadi       | 18.302.660          | 4,88      | 4,38          |
| Net KDV Alacağı                       | 18.302.660          | -         | -             |
| GYO Sermaye Piyasası                  | 4.454.045           | 1,19      | 1,07          |
| <b>2) Para ve Sermaye</b>             | <b>30.806.531</b>   | -         | <b>7,37</b>   |
| <b>B) Hazır Değerler</b>              | <b>351.607</b>      | -         | <b>0,08</b>   |
| Kasa                                  | -                   | -         | -             |
| Bankalar                              | 171.837,80          | 48,87     | 0,04          |
| Diğer Hazır Değerler                  | 179.769,20          | 51,13     | 0,04          |
| <b>C) Alacaklar</b>                   | <b>1.864.460,88</b> | -         | <b>0,45</b>   |
| Diğer Alacaklar                       | 1.864.460,88        |           | 0,45          |
| <b>Ç) Diğer Varlıklar</b>             |                     |           |               |
| <b>D) Borçlar</b>                     | <b>(7.862.240)</b>  | -         | <b>(1,88)</b> |
| Yönetim Ücreti                        | (710.561)           | 9,04      | (0,17)        |
| Diğer Borçlar                         | (7.130.773)         | 90,96     | (1,71)        |
| Denetim Reeskontu                     | 3.279               | -         | -             |
| Kayda Alma Ücreti                     | (20.907)            | 0,27      | -             |
| <b>Toplam değer/net varlık değeri</b> | <b>#REF!</b>        | <b>0</b>  | <b>#REF!</b>  |

|                                                                       |             |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| Toplam katılma payı/Pay sayısı                                        | 500.000.000 |
| Yatırım fonları için kurucu tarafından<br>iktisap edilen katılma payı | 3,717867    |

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

### YIL İÇİNDE YAPILAN GİDERLER

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

|                                    | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2022</b> |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Yönetim Ücretleri                  | 5.891.154                          |
| Saklama Ücretleri                  | 156.035                            |
| Kurul Ücretleri                    | 63.853                             |
| Denetim Ücretleri                  | 63.226                             |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler | 1.990.580                          |
|                                    |                                    |
|                                    | <b>8.164.848</b>                   |

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

### DİĞER AÇIKLAMALAR

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

---

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

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

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

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

### **PORTFÖYDEN SATIŞLAR**

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

---

Sermaye Piyasası Kurulu’nun yayınlamış olduğu Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)' nin "Portföy dağılım raporları" konulu 10. maddesinin (4) nolu bendi uyarınca, satış detaylarına yer verilmemiştir.

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

### İTFALAR

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

---

Sermaye Piyasası Kurulu’nun yayınlamış olduğu Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)' nin "Portföy dağılım raporları" konulu 10. maddesinin (4) nolu bendi uyarınca, itfa detaylarına yer verilmemiştir.

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

### **PORTFÖYE ALIŞLAR**

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

---

Sermaye Piyasası Kurulu’nun yayınlamış olduğu Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)' nin "Portföy dağılım raporları" konulu 10. maddesinin (4) nolu bendi uyarınca, alış detaylarına yer verilmemiştir.

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

### FİYAT RAPORLARINA İLİŞKİN PORTFÖY DEĞERLEME ESASLARI

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

- 1) Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:
  - a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin T.C. Merkez Bankası ("TCMB") döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
  - b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
    - 1) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
    - 2) Borsada işlem görmemekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satıma konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
    - 3) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
    - 4) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
    - 5) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
    - 6) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
    - 7) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtacak şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
    - 8) (1) ile (7) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
    - 9) (7) ve (8) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.
  - c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
- 2) Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.

.....

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği” uyarınca ilişikte sunduğumuz Ak Portföy Yönetimi A.Ş.’nin kurucusu olduğu;

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

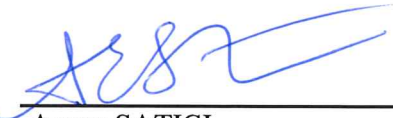
31 Aralık 2022 tarihli Fon Fiyat Raporları, Portföy Dağılım Raporları ve Finansal Raporlar ile Sınırlı Bağımsız Denetim Raporu görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde incelenmiş olup;

*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 Kontrolden Sorumlu YK Üyesi

  
Gönül MUTLU  
Fon Müdürü