

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

**1 Ocak - 30 Haziran 2023 ara hesap dönemine ait
finansal tablolar ve sınırlı denetçi raporu**

İçindekiler	Sayfa
Finansal tablolarla ilgili bağımsız denetçi raporu	1 - 2
Finansal durum tablosu	3
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	4
Toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu	5
Nakit akış tablosu	6
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar	7 - 32



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

Ara Dönem Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş Genel Kurulu'na;

Giriş

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon")'nun 30 Haziran 2023 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal tablosunun Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (11-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara dönem Finansal Raporlama Standardı" hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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



Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal tabloların, Fon'un 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



26 Temmuz 2023
İstanbul, Türkiye

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	17.915.445	344.574.927
Finansal Varlıklar	5	-	363.728.444
Diğer Varlıklar	6	1.466.277.032	765.661.352
Diğer Alacaklar	8	409.788	1.715.114
Toplam Varlıklar (A)		1.484.602.265	1.475.679.837
Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	7	3.712.337	2.783.967
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		3.712.337	2.783.967
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)	11	1.480.889.928	1.472.895.870

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak - 30 Haziran 2023 ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Ocak – 30 Haziran 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	12	1.821.374	6.545
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	13	202.296.393	265.521.076
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	13	62.444.499	138.294.917
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	6.492.409	4.746.671
Esas Faaliyet Gelirleri		273.054.675	408.569.209
Yönetim Ücretleri	9,14	(7.045.973)	(3.761.075)
Saklama Ücretleri	9	(696.586)	(253.802)
Denetim Ücretleri	9	(5.772)	(7.678)
Kurul Ücretleri	9	(144.864)	(86.461)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	9	(419.049)	(2.567)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	9	(9.652.563)	(13.405.510)
Esas Faaliyet Giderleri		(17.964.807)	(17.517.093)
Esas Faaliyet Karı		255.089.868	391.052.116
Finansman Giderleri			
Net Dönem Karı (A)	15	-	-
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		255.089.868	391.052.116
KAR VEYA ZARAR KISMI		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		-	-
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (A+B)		255.089.868	391.052.116

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 30 Haziran 2023 ara hesap dönemine ait toplam değer / net varlık değeri değişim tablosu

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2023	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2022
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	10	1.472.895.870	561.943.637
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış		255.089.868	391.052.116
Katılma Payı İade Tutarı (-)		(247.095.810)	-
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	10	1.480.889.928	952.995.753

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 30 Haziran 2023 ara hesap dönemine ait nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2023	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2022
	Dipnot referansları		
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(79.563.672)	301.857.176
Net Dönem Karı		255.089.868	391.052.116
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(138.143.563)	(227.764.674)
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	(1.821.374)	(6.545)
Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	13	(129.829.780)	(223.011.458)
Kar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		(6.492.409)	(4.746.671)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(204.823.760)	133.816.518
Alacaklardaki Azalışla İlgili Düzeltmeler		1.305.326	218.375
Borçlardaki Artışla/(Azalışla) İlgili Düzeltmeler		928.370	(3.118.384)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer (Azalışla)/Artışla İlgili Düzeltmeler		(207.057.456)	136.716.527
Faaliyetlerde (Kullanılan)/Elde Edilen Nakit Akışları		(87.877.455)	297.103.960
Alınan Faiz		1.821.374	6.545
Diğer Nakit Girişleri		6.492.409	4.746.671
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(247.095.810)	-
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit		(247.095.810)	-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net (Azalış)/Artış (A+B)		(326.659.482)	301.857.176
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net (Azalış)/Artış (A+B+C)		(326.659.482)	301.857.176
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	344.574.927	159.078.350
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	17.915.445	460.935.526

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar

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

1. Fon hakkında genel bilgiler

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'inci ve 54'üncü maddelerine dayanarak ve 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 11 Aralık 2018 tarihinde Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur.

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

Kurucu:

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
Koza Caddesi No: 22 Gaziosmanpaşa Çankaya Ankara

Yönetici:

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
Koza Caddesi No: 22 Gaziosmanpaşa Çankaya Ankara

Saklayıcı Kurum:

Türkiye İş Bankası A.Ş.
İş Kuleleri Kule 1 Kat:1 34330 Levent Beşiktaş-İstanbul'dur.

Fon portföyünün yönetimi

Fonun katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fon portföyü, yönetici Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Fon'un yatırım stratejisi, Türkiye'de stratejik arsa ve arazilere yatırım yaparak orta ve uzun vadede sermaye büyümesi sağlamayı ve bu suretle işbu ihraç belgesinde belirtilen hedef getiri oranının (senelik 15%) üzerinde getiri elde etmeyi amaçlamaktadır. Hedeflenen getiri oranlarına ulaşılması amacı ile danışmanlık hizmeti alınarak kısa ve orta vadede gelişim planlamasına konu olacak arsa ve arazilere yatırım yapılacaktır.

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

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

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

1. Fon hakkında genel bilgiler (devamı)

Fon yönetim ücretleri

Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; Tebliğ'in 4.maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde yer alan varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçinde gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

Saklama ve denetim ücretleri

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

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

Fonun süresi

Fon süresizdir.

Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi

Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı Kurul'a ve pay sahiplerine bildirilir.

Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

Tasfiye anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

Gayrimenkul sermayesi yatırımlarına ilişkin yatırım sınırlamaları

Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; Tebliğ'in 4.maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde yer alan varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçinde gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" (II-14.2) , 26 Şubat 2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonları Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)'de Değişiklik Yapılmasında Dair Tebliğ (II-14.2.a)" ile 31 Aralık 2013 tarihinde yürürlüğe girerek yatırım fonlarının finansal tablolarının hazırlanmasında Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarının (TMS) esas alınması hüküm altına alınmış ve finansal rapor tanımı yapılarak, bu kapsama finansal tablolar, sorumluluk beyanları ve portföy raporları alınmıştır. Fon bu tebliğde yer verilen esaslara uygun olarak yıllık finansal tablo düzenlemekle yükümlüdür. Bir hesap dönemi içerisinde bir kereden fazla katılma payı fiyatı açıklayan gayrimenkul yatırım fonları altı aylık ara dönem finansal tablo düzenlemekle yükümlüdür. Fiyat raporları ve portföy dağılım raporlarından oluşan portföy raporları, fon portföylerinde yer alan varlıkların değerlendirilmesine ve değerlemeler sonucunda hesaplanan fon portföy ve toplam değerlerine ilişkin bilgileri içeren raporlar olarak düzenlenmiştir. Ayrıca SPK söz konusu finansal tablolara ilişkin olarak tablo ve dipnot formatlarını yayımlamıştır.

TMS'ye uygunluk beyanı

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

30 Haziran 2023 tarihli finansal tablolar yayımlanmak üzere 26 Temmuz 2023 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

2.1.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş olan ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Şirket tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

16 Şubat 2019'da, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4'ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin sigorta sözleşmelerinin yerel muhasebe standartlarını kullanarak muhasebeleştirilmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleridir.

TFRS 17'nin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması—Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)

Aralık 2021'de UMSK, UFRS 17 ile UFRS 9'un İlk Uygulaması —Karşılaştırmalı Bilgiler (UFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)'i yayımlamıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler olarak 31 Aralık 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklik, TFRS 17'nin ilk uygulamasında finansal tablolarda sunulan finansal varlıklara yönelik karşılaştırmalı bilgiler bakımından geçiş hükümlerine ilişkindir. Değişiklik, işletmelerin finansal varlıklar ile sigorta sözleşme yükümlülükleri arasında geçici muhasebe uyumsuzluklarını gidermeyi ve dolayısıyla karşılaştırmalı bilgilerin finansal tablo kullanıcıları açısından faydasını arttırmaktadır. TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TFRS 17'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması"na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde "TMS 1'de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması" başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

2020 değişikliklerinin belirli yönlerini yeniden ele aldıktan sonra; UMSK, bir hakkın koşulsuz olması gerekliliğini kaldırmıştır ve bunun yerine, uzlaşmayı erteleme hakkının öze sahip olmasını ve raporlama döneminin sonunda mevcut olmasını şart koşturmaktadır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde "TFRS 2023" olarak yayımlanmıştır.

Bu hak, bir kredi düzenlemesinde belirtilen koşullara (sözleşmelere) uyan bir şirkete tabi olabilir. Gelecekteki sözleşmelere tabi olan uzun vadeli borçlar için de ek açıklamalar gereklidir. Değişiklikler aynı zamanda bir işletmenin kendi hisseleri ile ödenebilecek bir borcu nasıl sınıflandırdığına da açıklık getirmektedir.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Ayrıca, daha önce yayınlanan ancak henüz yürürlüğe girmemiş 2020 değişikliklerini erken uygulamış olabilecek şirketler için geçiş hükümlerini de belirtmektedir.

TMS 1'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir

Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar 'da yapılan Değişiklikler

Eylül 2022'de UMSK tarafından Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar 'da yapılan değişiklikler yayımlanmıştır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde "TFRS 2023" olarak yayımlanmıştır. TFRS 16 Kiralamalar'da yapılan değişiklikler, satıcı-kiracı bir satış ve geri kiralama işleminde ortaya çıkan değişken kira ödemelerinin nasıl muhasebeleştirildiğini etkilemektedir. Değişiklikler, değişken kira ödemeleri için yeni bir muhasebe modeli getirmektedir ve satıcı-kiracıların 2019'dan bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemlerini yeniden değerlendirmelerini ve muhtemelen yeniden düzenlemelerini gerektirecektir.

Değişiklikler aşağıdakileri içermektedir:

- İlk muhasebeleştirmede, satıcı-kiracı, bir satış ve geri kiralama işleminden kaynaklanan kira yükümlülüğünü ölçtüğünde, değişken kira ödemelerini dâhil eder.
- İlk muhasebeleştirmeden sonra, satıcı-kiracı, elinde bulundurduğu kullanım hakkıyla ilgili hiçbir kazanç veya kayıp muhasebeleştirmeyecek şekilde, kiralama yükümlülüğünün sonraki muhasebeleştirilmesine ilişkin genel hükümleri uygular.

Satıcı-kiracı, sonraki ölçümlerde yeni hükümleri karşılayan farklı yaklaşımlar uygulayabilir.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar uyarınca, satıcı-kiracı, TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra yapılan satış ve geri kiralama işlemlerine ilişkin değişiklikleri geriye dönük olarak uygulamalıdır. TFRS 16'nın 2019'da uygulanmasından bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemleri belirlenerek yeniden incelenmeli ve değişken kira ödemelerini içerenler imkan dâhilinde yeniden düzenlenmelidir.

TFRS 16'da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UMSK/USSK tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar

26 Haziran 2023 tarihinde Uluslararası Sürdürülebilirlik Standartları Kurulu (USSK) tarafından, yerel yetki alanlarının üzerine inşa edebileceği, yatırımcı odaklı küresel bir sürdürülebilirlik raporlaması temeli oluşturmak için IFRS Sürdürülebilirlik Açıklama Standartlarını (UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar) yayımlanmıştır.

USSK'nin ilk iki standardı, birlikte uygulanmak üzere tasarlanmıştır ve şirketlerin, yatırımcıların bilgiye dayalı karar verme için ihtiyaç duyduğu bilgileri – başka bir deyişle, yatırımcıların şirketlerin gelecekteki nakit akışları hakkında yaptıkları değerlendirmeleri etkilemesi beklenen bilgileri – belirlemesine ve raporlamasına destek olacaktır.

Bunu başarmak için genel standart, şirketlerin yönetim, strateji, risk yönetimi ve ölçüt ve hedefler alanlarında sürdürülebilirlikle ilgili tüm konuları raporlaması için bir çerçeve sağlamaktadır.

Standartlar 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerlidir, ancak uygulanıp uygulanmayacağına ve ne zaman uygulanacağına bireysel yargı bölgeleri karar verecektir.

UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar standartlarının uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

UMS 7 Nakit Akış Tablosu ve UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri

UMSK tarafından, 25 Mayıs 2023 tarihinde UMS 7 Nakit Akış Tablosu ve UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar standardında değişiklikler yayımlanmıştır. Değişiklikler, tedarikçi finansmanı düzenlemelerine (tedarik zinciri finansmanı, borç finansmanı veya ters faktoring düzenlemeleri olarak anılmaktadır) giren şirketler için ek açıklama gereklilikleri getirmektedir. Ancak, ilgili yükümlülükler ve nakit akışlarının sınıflandırılması ve sunumuna değinilmemektedir.

UMSK tarafından yapılan değişiklikler, aşağıdaki özelliklerin tümüne sahip olan tedarikçi finansman anlaşmaları için geçerlidir:

- Bir finans sağlayıcı, bir şirketin (alıcının) tedarikçilerine borçlu olduğu tutarları öder.
- Bir şirket, anlaşmaların hüküm ve koşulları kapsamında tedarikçilerine ödeme yaptığı tarihte veya daha sonraki bir tarihte ödeme yapmayı kabul eder.
- İlgili fatura son ödeme tarihine göre firmaya vade uzatımı sağlanır veya tedarikçiler erken ödeme koşullarından yararlanır.

Değişiklikler, finansman alacakları veya stoklara ilişkin düzenlemeler için geçerli değildir.

Değişiklikler, finansal tablo kullanıcıların (yatırımcıların) bu düzenlemelerin şirketin yükümlülükleri ve nakit akışları ile şirketin likidite riskine maruz kalması üzerindeki etkilerini değerlendirmesine olanak sağlayacak tedarikçi finansman düzenlemeleri hakkında bilgi sağlamak için biri UMS 7'de ve diğeri UFRS 7'de olmak üzere iki yeni açıklama hedefi getirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan dönemler için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bununla birlikte, ilk uygulama yılında belirli bilgileri sağlama konusunda bir miktar kolaylaştırmalar mevcuttur.

UMS 7 Nakit Akış Tablosu ve UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan Değişiklikler - Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri 'da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1. Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)
2. Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e ilişkin Değişiklikler)
3. Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi – TMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan Değişiklikler

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliklerinin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar", "satılmaya hazır finansal varlıklar" ve "kredi ve alacaklar" olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

Fon tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir. Aktif bir piyasada işlem görmeyen ve borsaya kote olmayan fakat gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflanan özkaynak araçları gerçeğe uygun değerleri güvenilir olarak ölçülemediğinde maliyet değerleriyle gösterilmektedir. Gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kâr/zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve finansal varlıklar değer artış fonunda biriktirilir. Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğüne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış fonunda biriken toplam kâr/zarar, gelir tablosuna sınıflandırılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçlarına ilişkin temettüler Fon'un temettü alma hakkının olduğu durumlarda gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yabancı para birimiyle ifade edilen gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir.

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 kar payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır.

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben "iç verim oranı yöntemi" kullanılarak "İtfa edilmiş maliyeti" ile ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ile ilgili kar payı gelirleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur.

Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal yükümlülükler

Fon'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Fon'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Kur değişiminin etkileri

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

Fon'un finansal tablolarının hazırlanması sırasında yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan döviz endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir.

Diğer finansal borçlar

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

Yabancı para çevrimi

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

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

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleştirilecek olan bir işlemde, bir varlığın satışında veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerleme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Fon'un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından yılda bir kez hesaplanan değer ile değerlendirilme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluşturduğu dönemde kar veya zarara dâhil edilir.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kâra 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'un, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas faaliyetler ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Fon'un portföyündeki değer artış ve azalışlarından kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Fon'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Finansal araçların netleştirilmesi

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

Bağlı ortaklıklar

Bağlı ortaklıklar Şirket tarafından kontrol edilen işletmelerdir. Şirket, bir varlığa olan katılımı nedeniyle değişken getirilere hak sahibi oluyor, veya bunlara maruz kalıyorsa ve bu getirileri varlık üzerindeki kontrol gücü ile etkileyebiliyorsa o varlığı kontrol etmektedir. Bağlı ortaklıkların mali tabloları, kontrol gücünün başlangıcından kontrol gücünün sona erdiği tarihe kadar Şirket'in mali tablolarda yer almaktadır.

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Satış ve geri alım anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

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

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

Takas alacakları/borçları

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

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

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Verilen Teminatlar

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

Gelir/giderin tanınması

Menkul kıymet satış kar/zararı

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

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

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

Kar payı gelir ve gideri

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

Temettü geliri

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

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Vergi

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

Katılma payları

Katılma payları pay sahiplerinin opsiyonuna bağlı olarak paraya çevrilebilir olup, finansal yükümlülük olarak değerlendirilmektedir.

Katılma payları Fon'un net varlık değeri üzerinden günlük olarak belirlenen fiyatlardan pay sahipleri tarafından alınıp satılabilir. Katılma payının fiyatı fon net varlık/ toplam değerinin, değerlendirme gününde tedavülde olan pay sayısına bölünerek belirlenmektedir.

İlişkili taraflar

Bu finansal tablolar açısından Fon'un kurucusu, Fon'un kurucusu ile sermaye ilişkisinde olan şirketler ve Fon'un portföy yönetimi ve aracılık hizmetlerini aldığı ilişkili kurumlar "ilişkili taraflar" olarak tanımlanmaktadır.

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları

- Değerleme her işgünü itibarıyla yapılır.
- Portföydeki menkul kıymetlerin değerlemesinde, aşağıda belirtilen esaslar kullanılır:
 - (a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
 - (b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - i) Borsada işlem görenler değerleme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - ii) Borsada işlem görmekle birlikte değerleme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirir.
 - iii) Fon katılma payları, değerleme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirir.
 - iv) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirir.
 - v) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirir.
 - vi) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirir.
 - vii) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtacak şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirir.
 - viii) (i) ilâ (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
 - ix) (vii) ve (viii) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır
 - (c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirir.
 - Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirir.
 - Bir payın alış ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

3. Bölümlere göre raporlama

Fon, Fon'un yatırım stratejisine uygun olarak çeşitli menkul kıymetlere ve türevlere 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. Nakit ve nakit benzerleri

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Nakit ve nakit benzerleri	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Bankalar	743.083	114.305.363
- Vadesiz Hesaplar	743.083	210.816
- Vadeli Hesaplar (*)	-	114.094.547
Diğer Hazır Değerler(**)	17.172.362	230.269.564
Toplam	17.915.445	344.574.927

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Ocak 2023 vadeli %12 - %22 faiz oranlarına sahip mevduatlardan oluşmaktadır (30 Haziran 2023: Yoktur).

(**) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Fon'un döviz bazlı varlıklarından oluşmaktadır. Diğer hazır değerlerin orijinal para cinsinden tutarı 665.000 USD'dir (31 Aralık 2022: 12.315.000 USD).

5. Finansal varlıklar

Fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla (30 Haziran 2023: Yoktur) finansal varlıkları takasbank para piyasası araçlarından ve ters repo işlemlerinden oluşmaktadır. Söz konusu işlemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Nominal Değeri	31 Aralık 2022	
		Piyasa Değeri	Kayıtlı Değeri
Takasbank Para Piyasası Araçları	263.758.472	263.672.287	263.672.287
Ters Repo İşlemleri	100.084.247	100.056.157	100.056.157
Toplam	363.842.719	363.728.444	363.728.444

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**

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

6. Diğer Varlıklar ve Diğer Alacaklar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	898.484.352	765.661.352
Anonim Ortaklıklar	567.792.680	-
Toplam	1.466.277.032	765.661.352

	1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Haziran 2023 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	765.661.352	177.593.220	(174.600.000)	129.829.780	898.484.352
Toplam	765.661.352	177.593.220	(174.600.000)	129.829.780	898.484.352

	1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Haziran 2022 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	406.416.556	60.517.600	(196.318.000)	223.011.458	493.627.614
Toplam	406.416.556	60.517.600	(196.318.000)	223.011.458	493.627.614

Fon'un 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Yatırım amaçlı gayrimenkulleri SPK tarafından yetkilendirilen kuruluşlar tarafınca değerlendirilmiştir. Değerleme sonrası gayrimenkul portföy büyüklüğü 898.484.352 TL'dir (31 Aralık 2022: 765.661.352 TL).

Satışların hareket tablosu (*)	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
Toplam satış bedeli (A)	195.792.180	311.057.917
Satılan dairelerin alım bedeli (*)	(42.414.430)	(56.121.440)
Satılan dairelere ilişkin önceki yıllarda muhasebeleşen gerçeğe uygun değer artışı (B) (Not 13)	(132.185.570)	(140.196.560)
Toplam satılan daire maliyeti (C)	174.600.000	196.318.000
Satış karı (A-C) (2) (Not 13)	21.192.180	114.739.917

(*) Şirket, 2023 yılı içerisinde 50 bağımsız bölümün satışını toplam 195.792.180 TL satış bedeliyle gerçekleştirmiştir (30 Haziran 2022: 133 bağımsız bölümün satışını toplam 311.057.917 TL).

Anonim Ortaklıklar

	1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Haziran 2023 kapanış bakiyesi
Ayrı Gayrimenkul A.Ş.	-	470.000.000	-	97.792.680	567.792.680
Toplam	-	470.000.000	-	97.792.680	567.792.680

Ayrı Gayrimenkul A.Ş. (Ayrı Gayrimenkul) paylarının tamamı 13 Ocak 2023 tarihi itibarıyla Akfen Holding Anonim Şirketi (Akfen Holding) ve Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi (Akfen İnşaat)'tan 470.000.000 TL bedelle devralınmıştır. Satın alım tarihinde Ayrı Gayrimenkul'un gerçeğe uygun değeri SPK tarafından yetkilendirilen kuruluş tarafınca 567.792.680 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2022: Yoktur). Ayrı Gayrimenkul'un aktif toplamının %75'inden fazlası gayrimenkullerden oluşmaktadır.

7. Diğer Borçlar

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer borçlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Hesaplanan KDV	1.425.107	374.763
Yönetim Ücreti (*)	1.297.001	1.242.410
Alınan depozitolar	916.185	1.084.843
İhraç izin ücreti	74.044	73.651
Diğer borçlar	-	8.300
Toplam	3.712.337	2.783.967

(*) Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'ye olan portföy yönetim borcundan oluşmaktadır.

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

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

8. Alacaklar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenen vergi&gayrimenkul tefrişat bedeli	384.788	285.789
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (*)	25.000	1.429.325
Toplam	409.788	1.715.114

(*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla diğer alacaklar, 2023 yılı içerisinde ilişkili taraflar Akfen Holding ve Akfen İnşaat'tan fona devralınan Ayrı Gayrimenkul'den olan alacak ile ilgilidir (31 Aralık 2022: İlişkili olmayan bir taraftan fona devralınan ve yine 2022 yılında Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ("Akfen GYO") devredilen Gökliman Yat. İnş. Tic. A.Ş.'den ("Gökliman") olan alacak ile ilgilidir).

9. Niteliklerine göre giderler

Fon'un kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda giderler niteliklerine göre sunulmuş olup, Esas faaliyet giderlerin, Esas faaliyetlerden diğer giderlerin ve komisyon ve diğer işlem ücretlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
Yönetim Ücreti	7.045.973	3.761.075
Saklama Ücretleri	696.586	253.802
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	419.049	2.567
Kurul Ücretleri	144.864	86.461
Denetim Ücretleri	5.772	7.678
Esas faaliyetlerden diğer giderler	9.652.563	13.405.510
Toplam	17.964.807	17.517.093

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı:

	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
Tapu Harcı Giderleri	7.471.601	7.389.245
Daire satış hizmet bedeli	730.723	4.243.213
Vergi Giderleri	671.320	1.031.316
Aidat ve site giderleri	493.737	635.483
Değerleme Giderleri	209.200	79.291
Noter, Harç, Tasdik Giderleri	4.056	1.162
Diğer	71.926	25.800
Toplam	9.652.563	13.405.510

Komisyon ve diğer işlem ücretleri detayı:

	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
BPP Komisyonları	419.049	2.567
Toplam	419.049	2.567

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

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

	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
1 Ocak itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri	1.472.895.870	561.943.637
Fon toplam değeri (TL)	1.480.889.928	952.995.753
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	193.549.693	232.549.693
Birim pay değeri (TL)	7,6512	4,0980
30 Haziran itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri	1.480.889.928	952.995.753

Katılma belgeleri hareketleri:

	30 Haziran 2023 Adet	30 Haziran 2022 Adet
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	232.549.693	232.549.693
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	-	-
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	(39.000.000)	-
Toplam	193.549.693	232.549.693

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

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle fon'un 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal varlıkların finansal durum tablosundaki 1.480.889.928 TL (30 Haziran 2022: 952.995.753 TL) tutarındaki değerleri Fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır.

12. Faiz gelirleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
BPP faiz gelirleri	1.081.225	6.545
Vadeli mevduat faiz gelirleri	655.902	-
Ters repo faiz gelirleri	84.247	-
Toplam	1.821.374	6.545

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

13. Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş ve Gerçekleşmemiş Kar/Zarar

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş ve Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerine İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar (Not 6)	202.296.393	265.521.076
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	62.444.499	138.294.917
Toplam	264.740.892	403.815.993

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
Satılan gayrimenkullere ilişkin gerçekleşen değer artışları (Not 6)	132.185.570	140.196.560
Satılan gayrimenkul gerçekleşen satış karı (Not 6)	21.192.180	114.739.917
Gerçekleşen menkul kıymet satış (zararı)/karı	(1.120.078)	56.000
Gerçekleşen menkul kıymet değer artışı	50.038.721	10.528.599
Toplam	202.296.393	265.521.076

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
Gerçeğe uygun değer artışı/(değer azalışı) (Not 6)	129.829.780	223.011.458
Menkul kıymet satış karı	64.800.289	55.480.019
Satılan gayrimenkullere ilişkin önceki yıllarda muhasebeleşen gerçeğe uygun değer artışının itfası (Not 6)	(132.185.570)	(140.196.560)
Toplam	62.444.499	138.294.917

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
Kira gelirleri	6.418.250	4.681.270
Diğer gelirler	74.159	65.401
Toplam	6.492.409	4.746.671

14. Yönetim ücretleri

Fon'un 30 Haziran 2023 hesap dönemi itibarıyla yönetim ücreti gideri 7.045.973 TL (30 Haziran 2022: 3.761.075 TL)'dir.

15. Finansman giderleri

Fon'un 1 Ocak-30 Haziran 2023 itibarıyla finansman gideri bulunmamaktadır (1 Ocak- 30 Haziran 2022: Bulunmamaktadır).

16. Diğer kapsamlı gelir tablosu unsurlarının sunumu

Fon'un 1 Ocak-30 Haziran 2023 itibarıyla diğer kapsamlı gelirleri bulunmamaktadır (1 Ocak- 30 Haziran 2022: Bulunmamaktadır).

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

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

17. Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

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

Kamu Gözetimi Kurumu tarafından yapılan 20 Ocak 2022 tarihli duyuruda TFRS’yi uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Kamu Gözetimi Kurumu tarafından enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin yeni bir duyuru yapılmadığından 30 Haziran 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

18. Türev araçlar

Fon’un 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

19. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Finansal risk faktörleri

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

Yoğunlaşma riski

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

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon’un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla fon’un finansal araçlarında sabit faizli finansal araçlar bulunmaktadır. Fon’un faize duyarlılığı finansal araçların faiz değişimine bağlı olarak finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde olacak değişikliği içermektedir. Aşağıdaki tabloda, diğer bütün değişkenlerin sabit kalması koşuluyla Fon’un portföyündeki finansal varlıkların piyasa fiyatlarında yaşanabilecek %5 değer artış/(azalışının) Fon’un varlıkları üzerindeki etkisi gösterilmektedir. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal araç bulunmamaktadır.

Sabit getirili finansal araçlar	31 Aralık 2022
Takasbank Para Piyasası	263.672.287
Ters repo işlemleri	100.056.157
Vadeli mevduat	114.094.547
Toplam varlıklar	477.822.991

	Kar zarar üzerindeki etkisi
5%	23.891.150
-5%	(23.891.150)

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**

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

19. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**Fiyat riski**

Şirket piyasa fiyatıyla değerlendirilen finansal varlıklara sahip olduğundan fiyat riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tabloda, diğer bütün değişkenlerin sabit kalması koşuluyla Fon'un portföyündeki finansal varlıkların ve vadeli mevduatların piyasa fiyatlarında %10 değer artışı/(azalışının) Fon'un varlıkları üzerindeki etkisi gösterilmektedir. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal araç bulunmamaktadır.

31 Aralık 2022	
Takasbank Para Piyasası	263.672.287
Ters repo işlemleri	100.056.157
Vadeli mevduat	114.094.547
Toplam varlıklar	477.822.991

	Kar zarar üzerindeki etkisi
10%	47.782.299
-10%	(47.782.299)

Likidite riski

Likidite riski, nakit olarak ya da diğer bir finansal varlığın teslimi suretiyle ödenen finansal borçlarla ilgili yükümlülüklerin yerine getirilmesinde zorlanma riskidir. Fon, katılma paylarının paraya çevrilmesine bağlı olarak günlük nakit çıkış riskine maruzdur. Ayrıca Fon'un 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla 17.915.445 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 344.574.927 TL).

30 Haziran 2023						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit girişler/çıkışlartoplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Diğer Borçlar	2.415.336	2.415.336	2.415.336	-	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar	1.297.001	1.297.001	1.297.001	-	-	-
Toplam Net Varlık/Yükümlülük	3.712.337	3.712.337	3.712.337	-	-	-

31 Aralık 2022						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit girişler/çıkışlartoplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Diğer Borçlar	1.541.557	1.541.557	1.541.557	-	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar	1.242.410	1.242.410	1.242.410	-	-	-
Toplam Net Varlık/Yükümlülük	2.783.967	2.783.967	2.783.967	-	-	-

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

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

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

19. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**Kur riski**

Kurlardaki değişimin fon portföyünde yer alan yabancı para cinsinden finansal varlıkların ilerdeki nakit akışları veya gerçeğe uygun değerinde yaratacağı dalgalanmalar kur riskini doğurmaktadır.

Fon'un 30 Haziran 2023 itibarıyla kur riski aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
30 Haziran 2023			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	AVRO
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	17.172.362	665.000	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	17.172.362	665.000	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	17.172.362	665.000	-
10. Ticari borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+7)	-	-	-
19. Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

31 Aralık 2022 itibarıyla kur riski aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
31 Aralık 2022			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	AVRO
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	230.269.564	12.315.000	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	230.269.564	12.315.000	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	230.269.564	12.315.000	-
10. Ticari borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+7)	-	-	-
19. Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Kredi riski

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

30 Haziran 2023

Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar

Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar	Diğer
Ticari Alacaklar						
İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
-	-	25.000	384.788	743.083	-	17.172.362
-	-	25.000	384.788	743.083	-	17.172.362
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2022

Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar

Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar	Diğer
Ticari Alacaklar						
İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
-	-	1.429.325	285.789	114.305.363	263.758.472	230.269.564
-	-	1.429.325	285.789	114.305.363	263.758.472	230.269.564
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar

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

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

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
30 Haziran 2023					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	17.915.445	-	-	17.915.445	4
Diğer Varlıklar	-	1.466.277.032	-	1.466.277.032	6
Diğer Alacaklar	-	409.788	-	409.788	8
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
İlişkili Taraflara Borçlar	1.297.001	-	-	1.297.001	7
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	2.415.336	-	-	2.415.336	7
31 Aralık 2022					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	344.574.927	-	-	344.574.927	4
Diğer Varlıklar	-	765.661.352	-	765.661.352	6
Diğer Alacaklar	-	1.715.114	-	1.715.114	8
Finansal Varlıklar	-	363.728.444	-	363.728.444	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
İlişkili Taraflara Borçlar	1.242.410	-	-	1.242.410	7
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	1.541.557	-	-	1.541.557	7

b) Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılanlar

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

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ölçüm tarihinde erişilebilen, özdeş varlıkların veya borçların aktif piyasalardaki kotasyon fiyatları (düzeltilmemiş olan) ile değerlendirilmektedir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

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

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

	30 Haziran 2023			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	898.484.352	-	898.484.352
Toplam finansal varlıklar	-	898.484.352	-	898.484.352

	31 Aralık 2022			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	765.661.352	-	765.661.352
Finansal varlıklar	363.728.444	-	-	363.728.444
Toplam finansal varlıklar	363.728.444	765.661.352	-	1.129.389.796

20. Nakit akış tablosuna ilişkin açıklamalar

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

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

Toplam değer / net varlık değerine ilişkin açıklamalar dipnot 10'da açıklanmıştır.

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

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

23. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Yoktur.



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

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

Bu görüş tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



Ali Tuğrul Uzun, SMMM
Sorumlu Denetçi

26 Temmuz 2023
İstanbul, Türkiye

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2023 tarihli portföy değer tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

AB1-AKFEN GAYRİMENKUL PORT.YÖN.A.Ş.BİRİNCİ GYF 27 Haziran 2023 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

YATIRIMLAR	ALIŞ TARİHİ	ALIŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFOY DEĞERİ (TL)	GRU P (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI								
A.1.GAYRİMENKULLER								
A1 BLOK 106 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	335.995,00	22.05.2023	3.245.000,00	3.245.000,00	0,22	0,22	0,22
A1 BLOK 115 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	456.420,00	22.05.2023	4.373.000,00	4.373.000,00	0,30	0,30	0,30
A1 BLOK 123 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	459.960,00	22.05.2023	4.391.000,00	4.391.000,00	0,30	0,30	0,30
A1 BLOK 139 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	459.960,00	22.05.2023	4.428.000,00	4.428.000,00	0,30	0,30	0,30
A1 BLOK 13 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	183.125,00	22.05.2023	2.685.000,00	2.685.000,00	0,18	0,18	0,18
A1 BLOK 141 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	189.180,00	22.05.2023	2.886.000,00	2.886.000,00	0,20	0,20	0,19
A1 BLOK 155 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	459.960,00	22.05.2023	4.466.000,00	4.466.000,00	0,30	0,31	0,30
A1 BLOK 163 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	463.500,00	22.05.2023	4.484.000,00	4.484.000,00	0,31	0,31	0,30
A1 BLOK 164 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	192.045,00	22.05.2023	2.792.000,00	2.792.000,00	0,19	0,19	0,19
A1 BLOK 165 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	190.695,00	22.05.2023	2.923.000,00	2.923.000,00	0,20	0,20	0,20
A1 BLOK 168 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	187.825,00	22.05.2023	2.709.000,00	2.709.000,00	0,18	0,19	0,18
A1 BLOK 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	202.800,00	22.05.2023	2.773.000,00	2.773.000,00	0,19	0,19	0,19
A1 BLOK 35 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	445.810,00	22.05.2023	4.187.000,00	4.187.000,00	0,29	0,29	0,28
A1 BLOK 4 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	184.655,00	22.05.2023	2.547.000,00	2.547.000,00	0,17	0,17	0,17
A2 BLOK 104 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	184.870,00	22.05.2023	2.611.000,00	2.611.000,00	0,18	0,18	0,18
A2 BLOK 112 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	184.870,00	22.05.2023	2.624.000,00	2.624.000,00	0,18	0,18	0,18
A2 BLOK 136 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	186.345,00	22.05.2023	2.660.000,00	2.660.000,00	0,18	0,18	0,18
A2 BLOK 141 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	180.100,00	22.05.2023	2.886.000,00	2.886.000,00	0,20	0,20	0,19
A2 BLOK 152 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	186.345,00	22.05.2023	2.685.000,00	2.685.000,00	0,18	0,18	0,18
A2 BLOK 157 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	180.100,00	22.05.2023	2.911.000,00	2.911.000,00	0,20	0,20	0,20
A2 BLOK 15 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	385.690,00	22.05.2023	3.982.000,00	3.982.000,00	0,27	0,27	0,27
A2 BLOK 160 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	186.345,00	22.05.2023	2.697.000,00	2.697.000,00	0,18	0,18	0,18
A2 BLOK 21 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	175.560,00	22.05.2023	2.697.000,00	2.697.000,00	0,18	0,18	0,18
A2 BLOK 3 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	428.115,00	22.05.2023	4.112.000,00	4.112.000,00	0,28	0,28	0,28
A2 BLOK 4 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	168.410,00	22.05.2023	2.547.000,00	2.547.000,00	0,17	0,17	0,17
A2 BLOK 53 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	177.075,00	22.05.2023	2.748.000,00	2.748.000,00	0,19	0,19	0,19
A2 BLOK 69 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	177.075,00	22.05.2023	2.773.000,00	2.773.000,00	0,19	0,19	0,19
A2 BLOK 79 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	389.475,00	22.05.2023	4.134.000,00	4.134.000,00	0,28	0,28	0,28
A2 BLOK 8 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	180.430,00	22.05.2023	2.464.000,00	2.464.000,00	0,17	0,17	0,17

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**30 Haziran 2023 tarihli portföy değer tablosu (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

A2 BLOK 97 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	207.340,00	22.05.2023	2.923.000,00	2.923.000,00	0,20	0,20	0,20
ANKARA/ÇANKAYA 28053 ADA 1 NO'LU PARSEL	19.11.2020	10.000.000,00	27.12.2022	17.500.000,00	17.500.000,00	1,19	1,19	1,18
ANKARA/GÖLBAŞI/İNCEK MAH. 123109 ADA 1 PARSEL	12.05.2023	115.000.000,00	12.05.2023	119.000.000,00	119.000.000,00	8,12	8,12	8,04
ANKARA/GÖLBAŞI 111328 ADA 1 PARSEL	19.11.2020	780.000,00	27.12.2022	3.250.000,00	3.250.000,00	0,22	0,22	0,22
C2 BLOK 4 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	4.000.000,00	27.12.2022	20.000.000,00	20.000.000,00	1,36	1,36	1,35
ANTALYA/KAŞ 2634 NO'LU PARSEL	16.01.2019	576.365,00	22.05.2023	5.386.000,00	5.386.000,00	0,37	0,37	0,36
B BLOK 14 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	492.650,00	22.05.2023	5.241.000,00	5.241.000,00	0,36	0,36	0,35
B BLOK 53 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	492.395,00	22.05.2023	4.554.000,00	4.554.000,00	0,31	0,31	0,31
B BLOK 69 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	496.930,00	22.05.2023	4.643.000,00	4.643.000,00	0,32	0,32	0,31
B BLOK 72 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507.430,00	22.05.2023	5.531.000,00	5.531.000,00	0,38	0,38	0,37
B BLOK 76 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507.430,00	22.05.2023	5.555.000,00	5.555.000,00	0,38	0,38	0,38
B BLOK 88 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	512.355,00	22.05.2023	5.627.000,00	5.627.000,00	0,38	0,38	0,38
B BLOK 89 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	505.355,00	22.05.2023	4.750.000,00	4.750.000,00	0,32	0,32	0,32
B BLOK 90 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	596.070,00	22.05.2023	5.844.000,00	5.844.000,00	0,40	0,40	0,39
B BLOK 91 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	449.075,00	22.05.2023	4.929.000,00	4.929.000,00	0,34	0,34	0,33
B BLOK 9 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	483.975,00	22.05.2023	4.319.000,00	4.319.000,00	0,29	0,29	0,29
BOLU/MERKEZ 109 ADA 16 PARSEL Ü BLOK 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	400.000,00	27.12.2022	1.375.000,00	1.375.000,00	0,09	0,09	0,09
C BLOK 108 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507.205,00	22.05.2023	5.090.000,00	5.090.000,00	0,35	0,35	0,34
C BLOK 141 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	439.580,00	22.05.2023	5.047.000,00	5.047.000,00	0,34	0,34	0,34
C BLOK 144 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	511.430,00	22.05.2023	5.218.000,00	5.218.000,00	0,36	0,36	0,35
C BLOK 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	332.040,00	22.05.2023	3.611.000,00	3.611.000,00	0,25	0,25	0,24
C BLOK 60 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	498.750,00	22.05.2023	4.918.000,00	4.918.000,00	0,34	0,33	0,33
C BLOK 75 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	431.125,00	22.05.2023	4.810.000,00	4.810.000,00	0,33	0,33	0,32
C BLOK 9 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	422.670,00	22.05.2023	4.574.000,00	4.574.000,00	0,31	0,31	0,31
D BLOK 12 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	437.885,00	22.05.2023	4.090.000,00	4.090.000,00	0,28	0,28	0,28
D BLOK 18 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	437.885,00	22.05.2023	4.108.000,00	4.108.000,00	0,28	0,28	0,28
D BLOK 29 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	515.385,00	22.05.2023	4.329.000,00	4.329.000,00	0,30	0,30	0,29
D BLOK 2 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	441.605,00	22.05.2023	4.645.000,00	4.645.000,00	0,32	0,32	0,31
D BLOK 35 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	519.540,00	22.05.2023	4.350.000,00	4.350.000,00	0,30	0,30	0,29
D BLOK 56 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	1,00	22.05.2023	8.374.000,00	8.374.000,00	0,57	0,57	0,57
D BLOK 61 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	824.655,00	22.05.2023	8.411.000,00	8.411.000,00	0,57	0,57	0,57
D BLOK 66 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	824.655,00	22.05.2023	8.447.000,00	8.447.000,00	0,58	0,58	0,57
D BLOK 71 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	824.655,00	22.05.2023	8.483.000,00	8.483.000,00	0,58	0,58	0,57
D BLOK 7 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	437.925,00	22.05.2023	4.072.000,00	4.072.000,00	0,28	0,28	0,27
D BLOK 81 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	824.655,00	22.05.2023	8.556.000,00	8.556.000,00	0,58	0,58	0,58
D BLOK 96 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	832.365,00	22.05.2023	8.666.000,00	8.666.000,00	0,59	0,59	0,59

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2023 tarihli portföy değer tablosu (devamı) (Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

D BLOK 99 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	411.825,00	22.05.2023	4.142.000,00	4.142.000,00	0,28	0,28	0,28											
İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 56 PARSEL 148 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	3.800.000,00	11.10.2022	9.710.000,00	9.710.000,00	0,66	0,66	0,66											
İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 56 PARSEL 150 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	10.365.000,00	11.10.2022	26.385.000,00	26.385.000,00	1,80	1,80	1,78											
İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 56 PARSEL 151 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	5.835.000,00	11.10.2022	15.010.000,00	15.010.000,00	1,02	1,02	1,01											
İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 90 PARSEL 77 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	29.12.2020	4.200.000,00	11.10.2022	7.554.000,00	7.554.000,00	0,52	0,51	0,51											
İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 90 PARSEL 83 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	25.000.000,00	11.10.2022	44.700.000,00	44.700.000,00	3,05	3,05	3,02											
MUĞLA/BODRUM/ESKİÇEŞME MAH. 829 ADA 35 PARSEL I. BLOK BAĞ. BÖL. NO: 1	09.06.2023	62.593.220,34	09.06.2023	63.100.000,00	63.100.000,00	4,30	4,30	4,26											
MUĞLA/BODRUM/KIZILAĞAÇ MAH. 187 ADA 1 PARSEL	22.10.2021	18.326.737,00	30.12.2022	87.510.000,00	87.510.000,00	5,97	5,97	5,91											
MUĞLA/BODRUM/KIZILAĞAÇ MAH. 188 ADA 1 PARSEL	22.10.2021	1.002.140,00	30.12.2022	1.196.535,00	1.196.535,00	0,08	0,08	0,08											
MUĞLA/BODRUM/KIZILAĞAÇ MAH. 190 ADA 16 PARSEL	22.10.2021	21.671.123,00	30.12.2022	103.476.000,00	103.476.000,00	7,06	7,06	6,99											
MUĞLA/BODRUM/YAHŞİ MAH. 205 ADA 3 PARSEL	20.06.2022	11.517.600,00	29.12.2022	17.848.375,00	17.848.375,00	1,22	1,22	1,21											
MUĞLA/BODRUM/YAHŞİ MAH. 205 ADA 4 PARSEL	20.06.2022	49.000.000,00	29.12.2022	68.611.442,00	68.611.442,00	4,68	4,68	4,63											
MUĞLA/BODRUM/YAHŞİ MAH. 205 ADA 5 PARSEL	28.12.2022	18.692.800,00	28.12.2022	21.500.000,00	21.500.000,00	1,47	1,47	1,45											
MUĞLA/BODRUM 240 ADA 1 PARSEL 24 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	1.175.000,00	27.12.2022	4.095.000,00	4.095.000,00	0,28	0,28	0,28											
GRUP TOPLAMI		387.444.561,34			898.484.352,00		61,29	61,29	60,66										
A.3.AKTİF %75 GM YOGUNLUKLULU ANONİM ORTAKLIK																			
AYRI GAYRİMENKUL A.Ş.	13.01.2023	470.000.000,00		1,66	567.792.680,00	38,71	38,71	38,34											
GRUP TOPLAMI		470.000.000,00			567.792.680,00	38,71	38,71	38,34											
GRUP TOPLAMI		857.444.561,34			1.466.277.032,00	100,00	100,00	99,00											
YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALIŞ FİYATI	SATIN ALIŞ TARİHİ	İÇ İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT TUTARI	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)	
DİĞER																			
Döviz																			
USD	USD	FED					665.000,00	19,237627	27/06/23					25,823100	17.172.361,50	0,00	0,00	1,16	
GRUP TOPLAMI							665.000,00								17.172.361,50	0,00	0,00	1,16	
FON PORTFÖY DEĞERİ														1.466.277.032,00		100,00			

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2023 tarihli toplam değer tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

30 Haziran 2023			
	Tutar TL	Grup %	Toplam %
Fon portföy değeri	1.466.686.820	-	99,04
Gayrimenkul Yatırımları Portföyü	898.484.352	61,26	60,67
Bağlı ortaklıklar	567.792.680	38,71	38,34
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	-	-	-
Diğer alacaklar ve varlıklar	409.788	0,03	0,03
Hazır değerler	17.915.445	-	1,21
Bankalar	743.083	4,15	0,05
Diğer	17.172.362	95,85	1,16
Borçlar	(3.712.337)	-	0,25
İlişkili Taraflara Borçlar	(1.297.001)	34,94	0,09
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	(2.415.336)	65,06	0,16
Fon toplam değeri	1.480.889.928	-	100,00%

31 Aralık 2022			
	Tutar TL	Grup %	Toplam %
Fon portföy değeri	1.245.199.457	-	84,54
Gayrimenkul Yatırımları Portföyü	765.661.352	61,49	51,98
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	477.822.991	38,37	32,44
Diğer alacaklar ve varlıklar	1.715.114	0,14	0,12
Hazır değerler	230.480.380	-	15,65
Bankalar	210.816	0,09	0,01
Diğer	230.269.564	99,91	15,63
Borçlar	(2.783.967)	-	0,19
İlişkili Taraflara Borçlar	(1.242.410)	44,63	0,08
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	(1.541.557)	55,37	0,10
Fon toplam değeri	1.472.895.870	-	100,00%