

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

**1 Ocak- 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait
finansal tablolar ve bağımsız denetim raporu**

İçindekiler	Sayfa
Finansal tablolarla ilgili bağımsız denetim raporu	1
Finansal durum tablosu	2
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu	4
Nakit akış tablosu	5
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar	6 - 29

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler	
Dipnot 2'de açıklandığı üzere Fon, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal tablolarda gösterilen 322.033.576 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 6 no'lu dipnotta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Fon'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin 6 no'lu dipnotta açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirket değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Fon'un 1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Kurucu Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Alper Ekbül'dür.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Alper Ekbül, SMMM
Sorumlu Denetçi

9 Şubat 2021
İstanbul, Türkiye

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

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren döneme ait finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
	Dipnot referansları		
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	56.930.233	15.526
Finansal Varlıklar	5	170.083	415.123
Diğer Varlıklar	6	325.327.290	375.154.148
Diğer Alacaklar	8	359.993	337.688
Toplam Varlıklar (A)		382.787.599	375.922.485
Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	7	1.167.855	631.767
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		1.167.855	631.767
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		381.619.744	375.290.718

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	12	308.697	449.527
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	13	66.861.655	-
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	13	(51.391.489)	147.224.928
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	13	3.510.572	1.219.143
Esas Faaliyet Gelirleri		19.289.435	148.893.598
Yönetim Ücretleri	9-14	(3.783.936)	(5.078.287)
Saklama Ücretleri	9	(377.856)	(281.694)
Denetim Ücretleri	9	(12.700)	(15.505)
Kurul Ücretleri	9	(94.312)	(57.184)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	9	(18.359)	(11.118)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	9	(8.673.246)	(3.436.790)
Esas Faaliyet Giderleri		(12.960.409)	(8.880.578)
Esas Faaliyet Karı		6.329.026	140.013.020
Finansman Giderleri	15	-	(249)
Net Dönem Karı (A)		6.329.026	140.012.771
DIĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		-	-
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (A+B)		6.329.026	140.012.771

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait toplam değer / net varlık değeri değişim tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	10	375.290.718	35.447.597
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/(Azalış)		6.329.026	140.012.771
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)		-	199.830.350
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	10	381.619.744	375.290.718

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait nakit akış tablosu**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak-31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		56.914.707	(199.816.064)
Net Dönem Karı/Zararı		6.329.026	140.012.771
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(3.819.202)	(148.893.598)
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	(308.697)	(449.527)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları ile İlgili Düzeltmeler	13	67	(147.224.928)
Kar/(Zarar) Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler	13	(3.510.572)	(1.219.143)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		50.585.614	(192.603.907)
Alacaklardaki Artışla İlgili Düzeltmeler		(22.305)	(337.688)
Borçlardaki Artışla/(Azalışla) İlgili Düzeltmeler		536.088	(590.938)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artışla/(Azalışla) İlgili Düzeltmeler		50.071.831	(191.675.281)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		53.095.438	(201.484.734)
Alınan Faiz		308.697	449.527
Diğer Nakit Girişleri		3.510.572	1.219.143
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-	199.830.350
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit		-	199.830.350
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		56.914.707	14.286
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış (A+B+C)		56.914.707	14.286
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	15.526	1.240
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	56.930.233	15.526

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren 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. ve Ünlü 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. ve Ünlü 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.

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

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

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren 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 01 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

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren 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 hazırlanmaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolar yayımlanmak üzere 9 Şubat 2021 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

2.1.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)
- TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu
- Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)
- Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (TFRS 16 Değişiklikleri)

Söz konusu standart ve değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

ii) Yayınlanan ancak yürürlüğe henüz girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar, değişiklikler ve iyileştirmeler:

- TFRS 10 ve TMS 28 - Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik
- TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme
- TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri
- Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

Söz konusu standart ve değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır /yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2 - UFRS 9, UMS 39, UFRS 7, UFRS 4 ve UFRS 16 Değişiklikleri
- IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için pratik çözüm
- Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar
- Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması
- İlave Açıklamalar
- Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

Söz konusu standart ve değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir

Son dönemde dünyada çeşitli ülkelere yayılan COVID-19 salgını, özellikle salgına aşırı maruz kalan ülkelerde operasyonlarda aksaklıklara yol açtığı gibi hem bölgesel ve hem de küresel olarak ekonomik koşulları olumsuz yönde etkilemektedir. COVID-19'un dünya geneline yayılması sonucunda, virüsün bulaşmasını önlemek amacıyla dünyada olduğu gibi ülkemizde de çeşitli tedbirler alınmış ve hâlâ alınmaya devam edilmektedir. Bu tedbirlerin yanı sıra, ülkemizde ve dünya genelinde virüs salgınının bireyler ve işletmeler üzerindeki ekonomik etkilerinin asgari seviyeye indirilebilmesi için ekonomik tedbirler de alınmaktadır. Salgının Şirket finansal tablolarına önemli bir etkisi gözlemlenmemiştir. Ayrıca ilerleyen dönemlerde kullanılan tahmin ve varsayımlar tekrar gözden geçirilecektir.

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 sınıflandırılırlar.

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

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren 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

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren 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

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren 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

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren 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, oluştuğu 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.

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

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren 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 kayıt edilmektedir. 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

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren 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 ortaklıklarının 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

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren 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 değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - ii) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
 - iii) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
 - iv) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir..
 - v) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - vi) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - vii) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtacak şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - viii) (i) ilâ (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
 - ix) (vii) ve (viii) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır
 - (c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.
 - 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

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren 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

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Nakit ve nakit benzerleri	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Bankalar ^(*)	43.892	15.526
Diğer Hazır Değerler ^(**)	56.886.341	-
Toplam	56.930.233	15.526

^(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bankalar hesabında sınıflanan 43.892 TL (31 Aralık 2019: 15.526 TL) İş Bankası A.Ş.'de vadesiz hesapta bulunmaktadır.

^(**) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Fon'un döviz bazlı varlıklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2019: Yoktur). Diğer hazır değerlerin EUR cinsinden tutarı 6.315.161 EUR, USD cinsinden tutarı 1 USD'dir.

5. Finansal varlıklar

Fon'un 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal varlıkları kira sertifikaları ve katılım paylarından oluşmaktadır. Kira sertifikaları ve katılım paylarının detayları aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	31 Aralık 2020		
	Nominal Değeri	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değeri
Takasbank Para Piyasası	170.083	170.083	170.083
Toplam	170.083	170.083	170.083

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	31 Aralık 2019		
	Nominal Değeri	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değeri
Takasbank Para Piyasası	415.123	415.123	415.123
Toplam	415.123	415.123	415.123

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**

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

6. Diğer Varlıklar

Diğer varlıklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	322.033.576	370.218.991
İndirilecek KDV (*)	3.293.714	4.935.157
Toplam	325.327.290	375.154.148

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

	1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	370.218.991	65.555.000	(113.740.348)	(67)	322.033.576
Toplam	370.218.991	65.555.000	(113.740.348)	(67)	322.033.576

	1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	34.993.865	188.000.000	-	147.225.126	370.218.991
Toplam	34.993.865	188.000.000	-	147.225.126	370.218.991

Fon'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Yatırım amaçlı gayrimenkulleri 4.05.2020 tarihi itibarı ile TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir. Değerleme sonrası gayrimenkul portföy büyüklüğü 322.033.576 TL'dir (31 Aralık 2019: 370.218.991 TL).

Satışların hareket tablosu (*)	31 Aralık 2020
Toplam satış bedeli (A)	119.874.859
Satılan dairelerin alım bedeli (*)	(63.347.990)
Satılan dairelere ilişkin önceki yıllarda muhasebeleşen gerçeğe uygun değer artışı (B) (Not 13)	(50.392.358)
Toplam satılan daire maliyeti (C)	(113.740.348)
Satış karı (A-C) (2) (Not 13)	6.134.511

(*) Şirket, 2020 yılı içerisinde 169 bağımsız bölümün satışını toplam 119.874.859 TL satış bedeliyle gerçekleştirmiştir (31 Aralık 2020: Yoktur).

7. Diğer Borçlar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer borçlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan depozitolar	823.673	323.195
Yönetim ücreti (*)	325.101	308.572
İhraç izin ücreti	19.081	-
Toplam	1.167.855	631.767

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

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**

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

8. Alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenen vergi&gayrimenkul tefrişat bedeli	359.993	337.688
Toplam	359.993	337.688

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:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yönetim Ücreti	3.783.936	5.078.287
Saklama Ücretleri	377.856	281.694
Kurul Ücretleri	94.312	57.184
Denetim Ücretleri	12.700	15.505
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	18.359	11.118
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	8.673.246	3.436.790
Toplam	12.960.409	8.880.578

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Tapu Harcı Giderleri	3.772.155	3.367.439
Vergi Giderleri	1.601.890	5.295
Daire satış hizmet bedeli	1.751.331	-
Aıdat ve site giderleri	1.427.372	-
Değerleme Giderleri	44.598	46.111
Danışmanlık	10.000	7.066
Noter, Harç, Tasdik Giderleri	1.444	1.375
EFT Masrafı	1.412	1.018
Diğer	63.044	8.486
Toplam	8.673.246	3.436.790

Komisyon ve diğer işlem ücretleri detayı:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
BPP Komisyonları	18.359	11.118
Toplam	18.359	11.118

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

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren 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.

	31 Aralık 2020
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	232.549.693
Fon toplam değeri (TL)	381.619.744
Birim pay değeri (TL)	1,641024

	31 Aralık 2019
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	232.549.693
Fon toplam değeri (TL)	375.290.718
Birim pay değeri (TL)	1,613809

Katılma belgeleri hareketleri:

	31 Aralık 2020
	Adet
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	232.549.693
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	-
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	-
Toplam	232.549.693

	31 Aralık 2019
	Adet
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	35.500.000
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	197.049.693
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	-
Toplam	232.549.693

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

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle fon'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal varlıkların finansal durum tablosundaki 381.619.744 TL (31 Aralık 2019: 375.290.718 TL) tutarındaki değerleri Fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır.

12. Faiz gelirleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
BPP faiz gelirleri	302.779	365.614
Ters repo faiz gelirleri	5.918	-
Mevduat faiz gelirleri	-	83.913
Toplam	308.697	449.527

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2020 tarihinde sona eren 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-31 Aralık 2020	1 Ocak-31 Aralık 2019
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerine İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar (Not 6)	66.861.655	-
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	(51.391.489)	147.224.928
Toplam	15.470.166	147.224.928

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle Gerçekleşmiş Kar/Zarar	1 Ocak-31 Aralık 2020	1 Ocak-31 Aralık 2019
Satılan dairelere ilişkin gerçekleşen değer artışları (Not 6)	50.392.358	-
Gerçekleşen menkul kıymet değer artışları	10.894.942	-
Satılan dairelerin gerçekleşen satış karı (Not 6)	6.134.511	-
Gerçekleşen menkul kıymet satış zararı	(560.156)	-
Toplam	66.861.655	-

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	1 Ocak-31 Aralık 2020	1 Ocak-31 Aralık 2019
Satılan dairelere ilişkin önceki yıllarda muhasebeleşen gerçeğe uygun değer artışının itfası (Not 6)	(50.392.358)	-
Menkul kıymet satış zararı	(999.064)	-
Gerçeğe uygun değer (Değer azalışı)/artışı (Not 6)	(67)	147.224.928
Toplam	(51.391.489)	147.224.928

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak-31 Aralık 2020	1 Ocak-31 Aralık 2019
Kira gelirleri	3.510.572	1.219.143
Toplam	3.510.572	1.219.143

14. Yönetim ücretleri

Fon'un 31 Aralık 2020 hesap dönemi itibariyle yönetim ücreti gideri 3.783.936 TL (31 Aralık 2019: 5.078.287 TL)'dir.

15. Finansman giderleri

Fon'un 1 Ocak-31 Aralık 2020 itibariyle finansman gideri bulunmamaktadır (1 Ocak- 31 Aralık 2019: 249 TL).

16. Diğer kapsamlı gelir tablosu unsurlarının sunumu

Fon'un 1 Ocak-31 Aralık 2020 itibariyle diğer kapsamlı gelirleri bulunmamaktadır (1 Ocak- 31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

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

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren 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.

18. Türev araçlar

Fon’un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: 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 ayrımında 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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri 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’nun portföyündeki finansal varlıkların piyasa fiyatlarında yaşanabilecek %5 değer artış/(azalışının) Fon’nun varlıkları üzerindeki etkisi gösterilmektedir.

Sabit getirili finansal araçlar	31 Aralık 2020
Takasbank Para Piyasası	170.083

Faiz artışı/(azalışı)	Kar zarar üzerindeki etkisi
5%	8.504
-5%	(8.504)

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

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren 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)

Sabit getirili finansal araçlar	31 Aralık 2019
Takasbank Para Piyasası	415.123

Faiz artışı/(azalışı)	Kar zarar üzerindeki etkisi
5%	20.756
-5%	(20.756)

Fiyat riski

Şirket piyasa fiyatıyla değerlendirilen finansal varlıklara sahip olduğundan fiyat riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tabloda, diğer bütün değişkenlerin sabit kalması koşuluyla Fon'nun portföyündeki finansal varlıkların piyasa fiyatlarında %10 değer artışı/(azalışının) Fon'nun varlıkları üzerindeki etkisi gösterilmektedir.

	31 Aralık 2020
Takasbank Para Piyasası	170.083

BİST 100 Endeksi	Kar zarar üzerindeki etkisi
10%	17.008
-10%	(17.008)

	31 Aralık 2019
Takasbank Para Piyasası	415.123

BİST 100 Endeksi	Kar zarar üzerindeki etkisi
10%	41.512
-10%	(41.512)

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

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren 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)

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 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 56.930.233 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır (31 Aralık 2019:15.526 TL).

31 Aralık 2020						
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	842.754	842.754	842.754	-	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar	325.101	325.101	325.101	-	-	-
Toplam Net Varlık/Yükümlülük	1.167.855	1.167.855	1.167.855	-	-	-

31 Aralık 2019						
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	323.195	323.195	323.195	-	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar	308.572	308.572	308.572	-	-	-
Toplam Net Varlık/Yükümlülük	631.767	631.767	631.767	-	-	-

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

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 31 Aralık 2020 itibarıyla kur riski aşağıdaki tabloda sunulmuştur (31 Aralık 2019: Yoktur).

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren 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)

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU					
31 Aralık 2020					
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	AVRO	Sterlin	İsviçre Frangı
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	56.886.341	1	6.315.161	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	56.886.341	1	6.315.161	-	-
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)	56.886.341	1	6.315.161	-	-
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

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren 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:

31 Aralık 2020	Alacaklar				Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar	Diğer
	Ticari		Diğer Alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	-	-	3.293.682	322.033.576	43.892	170.083	56.886.341
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı								
A.Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	-	-	3.293.682	322.033.576	43.892	170.083	56.886.341
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	-	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2019	Alacaklar				Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar	Diğer
	Ticari		Diğer Alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	-	-	5.272.845	370.218.991	15.526	415.123	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı								
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	-	-	5.272.845	370.218.991	15.526	415.123	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren 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.

31 Aralık 2020	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Itfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	56.930.233	-	-	56.930.233	4
Diğer Varlıklar	-	325.327.290	-	325.327.290	6
Diğer Alacaklar	-	359.993	-	359.993	8
Finansal Varlıklar	-	170.083	-	170.083	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
İlişkili Taraflara Borçlar	325.101	-	-	325.101	7
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	842.754	-	-	842.754	7

31 Aralık 2019	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Itfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	15.526	-	-	15.526	4
Diğer Varlıklar	-	375.154.148	-	375.154.148	6
Diğer Alacaklar	-	337.688	-	337.688	8
Finansal Varlıklar	-	415.123	-	415.123	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
İlişkili Taraflara Borçlar	308.572	-	-	308.572	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.

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren 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 2020			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Takasbank Para Piyasası	170.083	322.033.576	-	322.203.659
Toplam finansal varlıklar	170.083	322.033.576	-	322.203.659

	31 Aralık 2019			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Takasbank Para Piyasası	415.123	370.218.991	-	370.634.114
Toplam finansal varlıklar	415.123	370.218.991	-	370.634.114

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.

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

**31 Aralık 2020 hesap dönemine ait
Fiyat raporu**

**EY****Building a better
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A. Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27 K: 2-3-4
34485 Sarıyer/İstanbul TÜRKİYE

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

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 31 Aralık 2020 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.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst&Young Global Limited



Alper Ekbul, SMMM
Sorumlu Denetçi

9 Şubat 2021
İstanbul, Türkiye

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2020 tarihli portföy değer tablosu**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

YATIRIMLAR	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFOY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI								
A.1.GAYRİMENKULLER								
A1 BLOK 102 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	261.580,00	05.11.2020	466.320,00	466.320,00	0,14	0,15	0,12
A1 BLOK 103 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	393.015,00	05.11.2020	732.192,00	732.192,00	0,23	0,23	0,19
A1 BLOK 104 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	184.870,00	05.11.2020	355.927,50	355.927,50	0,11	0,11	0,09
A1 BLOK 106 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	335.995,00	05.11.2020	598.980,00	598.980,00	0,19	0,19	0,16
A1 BLOK 107 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	456.785,00	05.11.2020	845.875,00	845.875,00	0,26	0,26	0,22
A1 BLOK 110 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	261.580,00	05.11.2020	466.320,00	466.320,00	0,14	0,14	0,12
A1 BLOK 111 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	393.015,00	05.11.2020	732.192,00	732.192,00	0,23	0,23	0,19
A1 BLOK 114 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	337.205,00	05.11.2020	601.140,50	601.140,50	0,19	0,19	0,16
A1 BLOK 115 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	456.420,00	05.11.2020	845.205,00	845.205,00	0,26	0,26	0,22
A1 BLOK 116 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	189.090,00	05.11.2020	366.056,50	366.056,50	0,11	0,11	0,10
A1 BLOK 118 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	262.525,00	05.11.2020	468.002,00	468.002,00	0,15	0,15	0,12
A1 BLOK 119 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	392.765,00	05.11.2020	731.728,00	731.728,00	0,23	0,23	0,19
A1 BLOK 123 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	459.960,00	05.11.2020	857.820,00	857.820,00	0,27	0,27	0,22
A1 BLOK 124 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	190.565,00	05.11.2020	368.690,00	368.690,00	0,11	0,11	0,10
A1 BLOK 125 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	189.180,00	05.11.2020	366.928,00	366.928,00	0,11	0,11	0,10
A1 BLOK 126 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	264.785,00	05.11.2020	472.036,50	472.036,50	0,15	0,15	0,12
A1 BLOK 127 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	399.845,00	05.11.2020	744.344,00	744.344,00	0,23	0,23	0,20
A1 BLOK 130 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	339.470,00	05.11.2020	609.209,50	609.209,50	0,19	0,19	0,16
A1 BLOK 131 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	459.960,00	05.11.2020	857.820,00	857.820,00	0,27	0,27	0,22
A1 BLOK 132 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	190.565,00	05.11.2020	368.690,00	368.690,00	0,11	0,11	0,10
A1 BLOK 134 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	264.785,00	05.11.2020	472.036,50	472.036,50	0,15	0,15	0,12

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

A1 BLOK 135 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	399.845,00	05.11.2020	744.344,00	744.344,00	0,23	0,23	0,20
A1 BLOK 138 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	339.470,00	05.11.2020	609.209,50	609.209,50	0,19	0,19	0,16
A1 BLOK 139 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	459.960,00	05.11.2020	857.820,00	857.820,00	0,27	0,27	0,22
A1 BLOK 13 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	183.125,00	05.11.2020	356.136,00	356.136,00	0,11	0,11	0,09
A1 BLOK 140 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	190.565,00	05.11.2020	368.690,00	368.690,00	0,11	0,11	0,10
A1 BLOK 141 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	189.180,00	05.11.2020	366.928,00	366.928,00	0,11	0,11	0,10
A1 BLOK 142 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	264.785,00	05.11.2020	472.036,50	472.036,50	0,15	0,15	0,12
A1 BLOK 143 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	399.845,00	05.11.2020	744.344,00	744.344,00	0,23	0,23	0,20
A1 BLOK 146 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	339.470,00	05.11.2020	609.209,50	609.209,50	0,19	0,19	0,16
A1 BLOK 147 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	459.960,00	05.11.2020	857.820,00	857.820,00	0,27	0,27	0,22
A1 BLOK 148 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	190.565,00	05.11.2020	368.690,00	368.690,00	0,11	0,11	0,10
A1 BLOK 149 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	189.180,00	05.11.2020	366.928,00	366.928,00	0,11	0,11	0,10
A1 BLOK 150 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	264.785,00	05.11.2020	472.036,50	472.036,50	0,15	0,15	0,12
A1 BLOK 151 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	399.845,00	05.11.2020	744.344,00	744.344,00	0,23	0,23	0,20
A1 BLOK 152 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	186.345,00	05.11.2020	361.200,50	361.200,50	0,11	0,11	0,09
A1 BLOK 154 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	339.470,00	05.11.2020	609.209,50	609.209,50	0,19	0,19	0,16
A1 BLOK 155 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	459.960,00	05.11.2020	857.820,00	857.820,00	0,27	0,27	0,22
A1 BLOK 156 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	190.565,00	05.11.2020	368.690,00	368.690,00	0,11	0,11	0,10
A1 BLOK 157 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	189.180,00	05.11.2020	366.928,00	366.928,00	0,11	0,11	0,10
A1 BLOK 158 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	264.785,00	05.11.2020	472.036,50	472.036,50	0,15	0,15	0,12
A1 BLOK 159 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	399.845,00	05.11.2020	744.344,00	744.344,00	0,23	0,23	0,20
A1 BLOK 15 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	385.690,00	05.11.2020	719.112,00	719.112,00	0,22	0,22	0,19
A1 BLOK 160 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	186.345,00	05.11.2020	361.200,50	361.200,50	0,11	0,11	0,09
A1 BLOK 162 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	343.995,00	05.11.2020	613.244,00	613.244,00	0,19	0,19	0,16
A1 BLOK 163 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	463.500,00	05.11.2020	864.127,50	864.127,50	0,27	0,27	0,23
A1 BLOK 164 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	192.045,00	05.11.2020	371.323,50	371.323,50	0,12	0,12	0,10
A1 BLOK 165 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	190.695,00	05.11.2020	369.626,00	369.626,00	0,11	0,11	0,10

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

A1 BLOK 166 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	267.050,00	05.11.2020	476.071,00	476.071,00	0,15	0,15	0,12
A1 BLOK 167 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	403.380,00	05.11.2020	750.652,00	750.652,00	0,23	0,23	0,20
A1 BLOK 168 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	187.825,00	05.11.2020	363.837,00	363.837,00	0,11	0,11	0,10
A1 BLOK 169 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	1.911.254,00	05.11.2020	1.911.253,65	1.911.253,65	0,59	0,59	0,50
A1 BLOK 170 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	1.134.193,00	05.11.2020	1.134.193,32	1.134.193,32	0,35	0,35	0,30
A1 BLOK 171 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	1.248.696,00	05.11.2020	1.248.696,29	1.248.696,29	0,39	0,39	0,33
A1 BLOK 172 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	1.052.458,00	05.11.2020	1.052.458,26	1.052.458,26	0,33	0,33	0,28
A1 BLOK 173 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	510.573,00	05.11.2020	510.572,89	510.572,89	0,16	0,16	0,13
A1 BLOK 174 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	191.900,00	05.11.2020	191.899,91	191.899,91	0,06	0,06	0,05
A1 BLOK 175 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	216.138,00	05.11.2020	216.138,27	216.138,27	0,07	0,07	0,06
A1 BLOK 176 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	339.646,00	05.11.2020	339.645,85	339.645,85	0,11	0,10	0,09
A1 BLOK 177 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	508.241,00	05.11.2020	508.241,15	508.241,15	0,16	0,16	0,13
A1 BLOK 178 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	229.570,00	05.11.2020	229.569,72	229.569,72	0,07	0,07	0,06
A1 BLOK 179 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	229.570,00	05.11.2020	229.569,72	229.569,72	0,07	0,07	0,06
A1 BLOK 17 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	202.800,00	05.11.2020	391.210,00	391.210,00	0,12	0,12	0,10
A1 BLOK 180 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	969.745,00	05.11.2020	969.744,79	969.744,79	0,30	0,30	0,25
A1 BLOK 181 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	8.627.487,00	05.11.2020	8.621.352,50	8.621.352,50	2,68	2,68	2,26
A1 BLOK 182 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	1.534.980,00	05.11.2020	1.534.980,01	1.534.980,01	0,48	0,48	0,40
A1 BLOK 183 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	1.370.943,00	05.11.2020	1.370.942,79	1.370.942,79	0,43	0,43	0,36
A1 BLOK 184 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	996.699,00	05.11.2020	996.698,98	996.698,98	0,31	0,31	0,26
A1 BLOK 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	202.800,00	05.11.2020	391.210,00	391.210,00	0,12	0,12	0,10
A1 BLOK 20 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	184.655,00	05.11.2020	358.156,00	358.156,00	0,11	0,11	0,09
A1 BLOK 21 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	183.125,00	05.11.2020	356.136,00	356.136,00	0,11	0,11	0,09
A1 BLOK 23 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	385.690,00	05.11.2020	719.112,00	719.112,00	0,22	0,22	0,19
A1 BLOK 29 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	183.125,00	05.11.2020	356.136,00	356.136,00	0,11	0,11	0,09
A1 BLOK 2 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	330.420,00	05.11.2020	589.037,00	589.037,00	0,18	0,18	0,15
A1 BLOK 35 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	445.810,00	05.11.2020	832.590,00	832.590,00	0,26	0,26	0,22

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

A1 BLOK 37 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	183.125,00	05.11.2020	356.136,00	356.136,00	0,11	0,11	0,09
A1 BLOK 39 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	385.690,00	05.11.2020	719.112,00	719.112,00	0,22	0,22	0,19
A1 BLOK 3 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	445.810,00	05.11.2020	832.590,00	832.590,00	0,26	0,26	0,22
A1 BLOK 43 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	449.345,00	05.11.2020	838.897,50	838.897,50	0,26	0,26	0,22
A1 BLOK 46 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	258.000,00	05.11.2020	463.967,50	463.967,50	0,14	0,14	0,12
A1 BLOK 47 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	389.230,00	05.11.2020	725.420,00	725.420,00	0,23	0,22	0,19
A1 BLOK 4 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	184.655,00	05.11.2020	358.156,00	358.156,00	0,11	0,11	0,09
A1 BLOK 51 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	449.345,00	05.11.2020	838.897,50	838.897,50	0,26	0,26	0,22
A1 BLOK 56 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	181.910,00	05.11.2020	353.291,00	353.291,00	0,11	0,11	0,09
A1 BLOK 59 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	449.700,00	05.11.2020	839.562,50	839.562,50	0,26	0,26	0,22
A1 BLOK 62 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	257.070,00	05.11.2020	462.300,00	462.300,00	0,14	0,14	0,12
A1 BLOK 63 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	389.475,00	05.11.2020	725.880,00	725.880,00	0,23	0,23	0,19
A1 BLOK 66 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	331.485,00	05.11.2020	594.960,00	594.960,00	0,18	0,18	0,16
A1 BLOK 67 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	449.700,00	05.11.2020	839.562,50	839.562,50	0,26	0,26	0,22
A1 BLOK 68 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	186.135,00	05.11.2020	360.789,50	360.789,50	0,11	0,11	0,09
A1 BLOK 6 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	255.735,00	05.11.2020	459.933,00	459.933,00	0,14	0,14	0,12
A1 BLOK 70 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	257.070,00	05.11.2020	462.300,00	462.300,00	0,14	0,14	0,12
A1 BLOK 71 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	389.475,00	05.11.2020	725.880,00	725.880,00	0,23	0,22	0,19
A1 BLOK 72 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	181.910,00	05.11.2020	353.291,00	353.291,00	0,11	0,11	0,09
A1 BLOK 78 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	257.070,00	05.11.2020	462.300,00	462.300,00	0,14	0,14	0,12
A1 BLOK 79 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	389.475,00	05.11.2020	725.880,00	725.880,00	0,23	0,23	0,19
A1 BLOK 7 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	385.690,00	05.11.2020	719.112,00	719.112,00	0,22	0,22	0,19
A1 BLOK 80 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	181.910,00	05.11.2020	353.291,00	353.291,00	0,11	0,11	0,09
A1 BLOK 82 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	335.995,00	05.11.2020	598.980,00	598.980,00	0,19	0,19	0,16
A1 BLOK 83 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	456.785,00	05.11.2020	845.875,00	845.875,00	0,26	0,26	0,22
A1 BLOK 86 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	261.580,00	05.11.2020	466.320,00	466.320,00	0,14	0,14	0,12
A1 BLOK 87 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	393.015,00	05.11.2020	732.192,00	732.192,00	0,23	0,23	0,19

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

A1 BLOK 92 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	189.090,00	05.11.2020	366.056,50	366.056,50	0,11	0,11	0,10
A1 BLOK 94 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	261.580,00	05.11.2020	466.320,00	466.320,00	0,14	0,15	0,12
A1 BLOK 95 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	393.015,00	05.11.2020	732.192,00	732.192,00	0,23	0,23	0,19
A1 BLOK 99 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	456.785,00	05.11.2020	845.875,00	845.875,00	0,26	0,26	0,22
A2 BLOK 101 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	178.585,00	05.11.2020	345.344,00	345.344,00	0,11	0,11	0,09
A2 BLOK 103 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	393.015,00	05.11.2020	732.192,00	732.192,00	0,23	0,23	0,19
A2 BLOK 104 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	184.870,00	05.11.2020	355.927,50	355.927,50	0,11	0,11	0,09
A2 BLOK 107 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	435.540,00	05.11.2020	814.312,50	814.312,50	0,25	0,25	0,21
A2 BLOK 108 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	171.360,00	05.11.2020	331.821,00	331.821,00	0,10	0,10	0,09
A2 BLOK 10 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	330.420,00	05.11.2020	589.037,00	589.037,00	0,18	0,18	0,15
A2 BLOK 110 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	261.580,00	05.11.2020	466.320,00	466.320,00	0,14	0,14	0,12
A2 BLOK 111 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	393.015,00	05.11.2020	732.192,00	732.192,00	0,23	0,23	0,19
A2 BLOK 112 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	184.870,00	05.11.2020	355.927,50	355.927,50	0,11	0,11	0,09
A2 BLOK 114 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	337.205,00	05.11.2020	601.140,50	601.140,50	0,19	0,19	0,16
A2 BLOK 115 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	435.195,00	05.11.2020	813.667,50	813.667,50	0,25	0,25	0,21
A2 BLOK 116 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	171.360,00	05.11.2020	331.821,00	331.821,00	0,10	0,10	0,09
A2 BLOK 118 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	262.525,00	05.11.2020	468.002,00	468.002,00	0,15	0,14	0,12
A2 BLOK 119 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	392.765,00	05.11.2020	731.728,00	731.728,00	0,23	0,23	0,19
A2 BLOK 11 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	428.115,00	05.11.2020	794.745,00	794.745,00	0,25	0,25	0,21
A2 BLOK 122 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	339.470,00	05.11.2020	609.209,50	609.209,50	0,19	0,19	0,16
A2 BLOK 127 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	399.845,00	05.11.2020	744.344,00	744.344,00	0,23	0,23	0,20
A2 BLOK 130 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	339.470,00	05.11.2020	609.209,50	609.209,50	0,19	0,19	0,16
A2 BLOK 131 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	438.730,00	05.11.2020	819.975,00	819.975,00	0,25	0,25	0,21
A2 BLOK 133 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	180.100,00	05.11.2020	348.042,00	348.042,00	0,11	0,11	0,09
A2 BLOK 134 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	264.785,00	05.11.2020	472.036,50	472.036,50	0,15	0,15	0,12
A2 BLOK 135 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	399.845,00	05.11.2020	744.344,00	744.344,00	0,23	0,23	0,20
A2 BLOK 136 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	186.345,00	05.11.2020	361.200,50	361.200,50	0,11	0,11	0,09

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

A2 BLOK 138 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	339.470,00	05.11.2020	609.209,50	609.209,50	0,19	0,19	0,16
A2 BLOK 139 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	438.730,00	05.11.2020	819.975,00	819.975,00	0,25	0,25	0,21
A2 BLOK 13 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	175.560,00	05.11.2020	337.250,00	337.250,00	0,10	0,10	0,09
A2 BLOK 141 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	180.100,00	05.11.2020	348.042,00	348.042,00	0,11	0,11	0,09
A2 BLOK 142 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	264.785,00	05.11.2020	472.036,50	472.036,50	0,15	0,15	0,12
A2 BLOK 143 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	399.845,00	05.11.2020	744.344,00	744.344,00	0,23	0,23	0,20
A2 BLOK 146 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	339.470,00	05.11.2020	609.209,50	609.209,50	0,19	0,19	0,16
A2 BLOK 147 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	438.730,00	05.11.2020	819.975,00	819.975,00	0,25	0,25	0,21
A2 BLOK 14 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	255.735,00	05.11.2020	459.933,00	459.933,00	0,14	0,14	0,12
A2 BLOK 150 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	264.785,00	05.11.2020	472.036,50	472.036,50	0,15	0,15	0,12
A2 BLOK 151 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	399.845,00	05.11.2020	744.344,00	744.344,00	0,23	0,23	0,20
A2 BLOK 152 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	186.345,00	05.11.2020	361.200,50	361.200,50	0,11	0,11	0,09
A2 BLOK 155 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	438.730,00	05.11.2020	819.975,00	819.975,00	0,25	0,25	0,21
A2 BLOK 157 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	180.100,00	05.11.2020	348.042,00	348.042,00	0,11	0,11	0,09
A2 BLOK 158 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	264.785,00	05.11.2020	472.036,50	472.036,50	0,15	0,15	0,12
A2 BLOK 159 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	399.845,00	05.11.2020	744.344,00	744.344,00	0,23	0,23	0,20
A2 BLOK 15 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	385.690,00	05.11.2020	719.112,00	719.112,00	0,22	0,22	0,19
A2 BLOK 160 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	186.345,00	05.11.2020	361.200,50	361.200,50	0,11	0,11	0,09
A2 BLOK 163 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	445.810,00	05.11.2020	826.282,50	826.282,50	0,26	0,26	0,22
A2 BLOK 166 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	267.050,00	05.11.2020	476.071,00	476.071,00	0,15	0,15	0,12
A2 BLOK 167 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	403.380,00	05.11.2020	750.652,00	750.652,00	0,23	0,23	0,20
A2 BLOK 168 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	187.825,00	05.11.2020	363.837,00	363.837,00	0,11	0,11	0,10
A2 BLOK 169 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	974.374,00	05.11.2020	974.373,72	974.373,72	0,30	0,30	0,26
A2 BLOK 16 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	180.430,00	05.11.2020	350.654,50	350.654,50	0,11	0,11	0,09
A2 BLOK 170 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	767.939,00	05.11.2020	767.938,73	767.938,73	0,24	0,24	0,20
A2 BLOK 171 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	796.144,00	05.11.2020	796.144,49	796.144,49	0,25	0,25	0,21
A2 BLOK 172 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	972.614,00	05.11.2020	972.614,20	972.614,20	0,30	0,30	0,25

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

A2 BLOK 173 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	652.647,00	05.11.2020	652.647,34	652.647,34	0,20	0,20	0,17
A2 BLOK 174 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	852.902,00	05.11.2020	852.902,01	852.902,01	0,26	0,27	0,22
A2 BLOK 175 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	628.449,00	05.11.2020	628.448,96	628.448,96	0,20	0,20	0,16
A2 BLOK 176 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	688.141,00	05.11.2020	688.140,90	688.140,90	0,21	0,21	0,18
A2 BLOK 177 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	851.503,00	05.11.2020	851.503,39	851.503,39	0,26	0,26	0,22
A2 BLOK 178 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	970.962,00	05.11.2020	970.962,20	970.962,20	0,30	0,30	0,25
A2 BLOK 179 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	949.459,00	05.11.2020	949.458,97	949.458,97	0,29	0,29	0,25
A2 BLOK 180 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	949.067,00	05.11.2020	949.067,32	949.067,32	0,29	0,29	0,25
A2 BLOK 181 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	1.116.131,00	05.11.2020	1.116.130,63	1.116.130,63	0,35	0,35	0,29
A2 BLOK 182 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	866.007,00	05.11.2020	866.006,72	866.006,72	0,27	0,27	0,23
A2 BLOK 183 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	1.891.568,00	05.11.2020	1.891.567,62	1.891.567,62	0,59	0,59	0,50
A2 BLOK 19 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	428.115,00	05.11.2020	794.745,00	794.745,00	0,25	0,25	0,21
A2 BLOK 21 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	175.560,00	05.11.2020	337.250,00	337.250,00	0,10	0,11	0,09
A2 BLOK 24 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	180.430,00	05.11.2020	350.654,50	350.654,50	0,11	0,11	0,09
A2 BLOK 35 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	428.115,00	05.11.2020	794.745,00	794.745,00	0,25	0,25	0,21
A2 BLOK 38 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	255.735,00	05.11.2020	459.933,00	459.933,00	0,14	0,14	0,12
A2 BLOK 3 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	428.115,00	05.11.2020	794.745,00	794.745,00	0,25	0,25	0,21
A2 BLOK 42 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	332.680,00	05.11.2020	597.106,00	597.106,00	0,19	0,19	0,16
A2 BLOK 45 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	177.075,00	05.11.2020	342.646,00	342.646,00	0,11	0,11	0,09
A2 BLOK 46 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	258.000,00	05.11.2020	463.967,50	463.967,50	0,14	0,14	0,12
A2 BLOK 4 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	168.410,00	05.11.2020	323.920,50	323.920,50	0,10	0,10	0,08
A2 BLOK 53 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	177.075,00	05.11.2020	342.646,00	342.646,00	0,11	0,11	0,09
A2 BLOK 54 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	258.000,00	05.11.2020	463.967,50	463.967,50	0,14	0,14	0,12
A2 BLOK 55 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	389.230,00	05.11.2020	725.420,00	725.420,00	0,23	0,23	0,19
A2 BLOK 5 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	175.560,00	05.11.2020	337.250,00	337.250,00	0,10	0,10	0,09
A2 BLOK 62 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	257.070,00	05.11.2020	462.300,00	462.300,00	0,14	0,14	0,12
A2 BLOK 63 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	389.475,00	05.11.2020	725.880,00	725.880,00	0,23	0,23	0,19

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

A2 BLOK 66 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	331.485,00	05.11.2020	594.960,00	594.960,00	0,18	0,19	0,16
A2 BLOK 69 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	177.075,00	05.11.2020	342.646,00	342.646,00	0,11	0,11	0,09
A2 BLOK 6 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	255.735,00	05.11.2020	459.933,00	459.933,00	0,14	0,14	0,12
A2 BLOK 71 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	389.475,00	05.11.2020	725.880,00	725.880,00	0,23	0,22	0,19
A2 BLOK 72 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	181.910,00	05.11.2020	353.291,00	353.291,00	0,11	0,11	0,09
A2 BLOK 75 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	432.000,00	05.11.2020	808.000,00	808.000,00	0,25	0,25	0,21
A2 BLOK 77 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	177.075,00	05.11.2020	342.646,00	342.646,00	0,11	0,11	0,09
A2 BLOK 78 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	257.070,00	05.11.2020	462.300,00	462.300,00	0,14	0,14	0,12
A2 BLOK 79 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	389.475,00	05.11.2020	725.880,00	725.880,00	0,23	0,23	0,19
A2 BLOK 7 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	385.690,00	05.11.2020	719.112,00	719.112,00	0,22	0,22	0,19
A2 BLOK 83 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	435.540,00	05.11.2020	814.312,50	814.312,50	0,25	0,25	0,21
A2 BLOK 84 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	171.360,00	05.11.2020	331.821,00	331.821,00	0,10	0,10	0,09
A2 BLOK 86 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	261.580,00	05.11.2020	466.320,00	466.320,00	0,14	0,15	0,12
A2 BLOK 8 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	180.430,00	05.11.2020	350.654,50	350.654,50	0,11	0,11	0,09
A2 BLOK 90 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	335.995,00	05.11.2020	598.980,00	598.980,00	0,19	0,19	0,16
A2 BLOK 91 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	435.540,00	05.11.2020	814.312,50	814.312,50	0,25	0,25	0,21
A2 BLOK 94 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	261.580,00	05.11.2020	466.320,00	466.320,00	0,14	0,14	0,12
A2 BLOK 95 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	393.015,00	05.11.2020	732.192,00	732.192,00	0,23	0,23	0,19
A2 BLOK 97 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	207.340,00	05.11.2020	399.304,00	399.304,00	0,12	0,12	0,10
A2 BLOK 98 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	335.995,00	05.11.2020	598.980,00	598.980,00	0,19	0,19	0,16
A2 BLOK 9 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	202.800,00	05.11.2020	391.210,00	391.210,00	0,12	0,12	0,10
ANKARA/ÇANKAYA 28053 ADA 1 NO'LU PARSEL	19.11.2020	10.000.000,00	19.11.2020	10.000.000,00	10.000.000,00	3,11	3,10	2,62
ANKARA/GÖLBAŞI 111328 ADA 1 PARSEL C2 BLOK 4 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	780.000,00	19.11.2020	780.000,00	780.000,00	0,24	0,24	0,20
ANTALYA/KAŞ 2634 NO'LU PARSEL	19.11.2020	4.000.000,00	19.11.2020	4.000.000,00	4.000.000,00	1,24	1,24	1,05
B BLOK 10 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	576.365,00	05.11.2020	974.802,00	974.802,00	0,30	0,30	0,26
B BLOK 11 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	430.925,00	05.11.2020	730.555,50	730.555,50	0,23	0,23	0,19

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

B BLOK 12 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	492.650,00	05.11.2020	834.337,50	834.337,50	0,26	0,26	0,22
B BLOK 14 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	576.365,00	05.11.2020	974.802,00	974.802,00	0,30	0,30	0,26
B BLOK 15 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	430.925,00	05.11.2020	730.555,50	730.555,50	0,23	0,23	0,19
B BLOK 18 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	576.365,00	05.11.2020	974.802,00	974.802,00	0,30	0,30	0,26
B BLOK 19 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	430.925,00	05.11.2020	730.555,50	730.555,50	0,23	0,23	0,19
B BLOK 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	436.695,00	05.11.2020	815.868,00	815.868,00	0,25	0,25	0,21
B BLOK 20 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	492.650,00	05.11.2020	834.337,50	834.337,50	0,26	0,26	0,22
B BLOK 22 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	576.365,00	05.11.2020	974.802,00	974.802,00	0,30	0,30	0,26
B BLOK 23 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	430.925,00	05.11.2020	730.555,50	730.555,50	0,23	0,23	0,19
B BLOK 24 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	492.650,00	05.11.2020	834.337,50	834.337,50	0,26	0,26	0,22
B BLOK 26 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	581.295,00	05.11.2020	983.584,00	983.584,00	0,31	0,31	0,26
B BLOK 27 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	435.150,00	05.11.2020	730.555,50	730.555,50	0,23	0,23	0,19
B BLOK 2 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	587.655,00	05.11.2020	993.894,00	993.894,00	0,31	0,31	0,26
B BLOK 32 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	497.575,00	05.11.2020	843.120,00	843.120,00	0,26	0,26	0,22
B BLOK 35 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	436.365,00	05.11.2020	732.592,50	732.592,50	0,23	0,23	0,19
B BLOK 39 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	436.365,00	05.11.2020	732.592,50	732.592,50	0,23	0,23	0,19
B BLOK 3 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	429.840,00	05.11.2020	728.712,50	728.712,50	0,23	0,23	0,19
B BLOK 43 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	436.365,00	05.11.2020	732.592,50	732.592,50	0,23	0,23	0,19
B BLOK 44 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	497.575,00	05.11.2020	843.120,00	843.120,00	0,26	0,26	0,22
B BLOK 45 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	492.720,00	05.11.2020	833.332,50	833.332,50	0,26	0,26	0,22
B BLOK 47 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	440.600,00	05.11.2020	740.145,00	740.145,00	0,23	0,23	0,19
B BLOK 49 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	492.720,00	05.11.2020	833.332,50	833.332,50	0,26	0,26	0,22
B BLOK 4 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	329.410,00	05.11.2020	614.175,00	614.175,00	0,19	0,19	0,16
B BLOK 53 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	492.395,00	05.11.2020	832.777,50	832.777,50	0,26	0,26	0,22
B BLOK 55 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	439.375,00	05.11.2020	738.087,00	738.087,00	0,23	0,23	0,19
B BLOK 57 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	492.395,00	05.11.2020	832.777,50	832.777,50	0,26	0,26	0,22
B BLOK 60 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	502.500,00	05.11.2020	851.902,50	851.902,50	0,26	0,26	0,22

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

B BLOK 64 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	502.500,00	05.11.2020	851.902,50	851.902,50	0,26	0,26	0,22
B BLOK 65 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	496.600,00	05.11.2020	847.782,50	847.782,50	0,26	0,26	0,22
B BLOK 67 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	443.600,00	05.11.2020	745.618,50	745.618,50	0,23	0,23	0,20
B BLOK 68 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507.430,00	05.11.2020	851.902,50	851.902,50	0,26	0,26	0,22
B BLOK 69 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	496.930,00	05.11.2020	848.347,50	848.347,50	0,26	0,26	0,22
B BLOK 6 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	577.580,00	05.11.2020	976.855,50	976.855,50	0,30	0,30	0,26
B BLOK 71 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	444.835,00	05.11.2020	747.697,50	747.697,50	0,23	0,23	0,20
B BLOK 72 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507.430,00	05.11.2020	851.902,50	851.902,50	0,26	0,26	0,22
B BLOK 75 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	444.835,00	05.11.2020	747.697,50	747.697,50	0,23	0,23	0,20
B BLOK 76 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507.430,00	05.11.2020	851.902,50	851.902,50	0,26	0,26	0,22
B BLOK 77 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	496.930,00	05.11.2020	848.347,50	848.347,50	0,26	0,26	0,22
B BLOK 7 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	429.265,00	05.11.2020	727.742,50	727.742,50	0,23	0,23	0,19
B BLOK 80 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507.430,00	05.11.2020	851.902,50	851.902,50	0,26	0,26	0,22
B BLOK 83 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	444.835,00	05.11.2020	747.697,50	747.697,50	0,23	0,23	0,20
B BLOK 84 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507.430,00	05.11.2020	851.902,50	851.902,50	0,26	0,26	0,22
B BLOK 85 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	505.355,00	05.11.2020	855.855,00	855.855,00	0,27	0,27	0,22
B BLOK 87 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	449.075,00	05.11.2020	755.250,00	755.250,00	0,23	0,23	0,20
B BLOK 88 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	512.355,00	05.11.2020	860.685,00	860.685,00	0,27	0,27	0,23
B BLOK 89 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	505.355,00	05.11.2020	855.855,00	855.855,00	0,27	0,27	0,22
B BLOK 90 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	596.070,00	05.11.2020	1.009.930,00	1.009.930,00	0,31	0,31	0,26
B BLOK 91 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	449.075,00	05.11.2020	755.250,00	755.250,00	0,23	0,23	0,20
B BLOK 92 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	512.355,00	05.11.2020	860.685,00	860.685,00	0,27	0,27	0,23
B BLOK 9 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	483.975,00	05.11.2020	817.772,50	817.772,50	0,25	0,25	0,21
BOLU/MERKEZ 109 ADA 16 PARSEL Ü BLOK 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	400.000,00	19.11.2020	400.000,00	400.000,00	0,12	0,12	0,10
C BLOK 103 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	336.575,00	05.11.2020	626.100,00	626.100,00	0,19	0,19	0,16
C BLOK 105 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	435.350,00	05.11.2020	730.895,00	730.895,00	0,23	0,23	0,19

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

C BLOK 108 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507.205,00	05.11.2020	858.990,00	858.990,00	0,27	0,27	0,23
C BLOK 109 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	336.575,00	05.11.2020	626.100,00	626.100,00	0,19	0,19	0,16
C BLOK 114 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507.205,00	05.11.2020	858.990,00	858.990,00	0,27	0,27	0,23
C BLOK 115 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	336.575,00	05.11.2020	626.100,00	626.100,00	0,19	0,19	0,16
C BLOK 117 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	435.350,00	05.11.2020	730.895,00	730.895,00	0,23	0,23	0,19
C BLOK 118 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	374.945,00	05.11.2020	699.748,00	699.748,00	0,22	0,22	0,18
C BLOK 120 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507.205,00	05.11.2020	858.990,00	858.990,00	0,27	0,27	0,23
C BLOK 121 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	336.575,00	05.11.2020	626.100,00	626.100,00	0,19	0,19	0,16
C BLOK 123 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	435.350,00	05.11.2020	730.895,00	730.895,00	0,23	0,23	0,19
C BLOK 124 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	374.800,00	05.11.2020	699.480,00	699.480,00	0,22	0,22	0,18
C BLOK 126 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507.205,00	05.11.2020	858.990,00	858.990,00	0,27	0,27	0,23
C BLOK 127 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	339.500,00	05.11.2020	631.317,50	631.317,50	0,20	0,20	0,17
C BLOK 129 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	439.580,00	05.11.2020	738.430,00	738.430,00	0,23	0,23	0,19
C BLOK 12 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	369.235,00	05.11.2020	689.339,00	689.339,00	0,21	0,21	0,18
C BLOK 130 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	377.730,00	05.11.2020	704.700,00	704.700,00	0,22	0,22	0,18
C BLOK 132 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	511.430,00	05.11.2020	866.525,00	866.525,00	0,27	0,27	0,23
C BLOK 133 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	339.500,00	05.11.2020	631.317,50	631.317,50	0,20	0,20	0,17
C BLOK 135 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	439.580,00	05.11.2020	738.430,00	738.430,00	0,23	0,23	0,19
C BLOK 136 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	377.730,00	05.11.2020	704.700,00	704.700,00	0,22	0,22	0,18
C BLOK 138 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	511.430,00	05.11.2020	866.525,00	866.525,00	0,27	0,27	0,23
C BLOK 139 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	386.330,00	05.11.2020	720.015,00	720.015,00	0,22	0,22	0,19
C BLOK 141 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	439.580,00	05.11.2020	738.430,00	738.430,00	0,23	0,23	0,19
C BLOK 142 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	377.730,00	05.11.2020	704.700,00	704.700,00	0,22	0,22	0,18
C BLOK 144 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	511.430,00	05.11.2020	866.525,00	866.525,00	0,27	0,27	0,23
C BLOK 15 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	422.670,00	05.11.2020	715.825,00	715.825,00	0,22	0,22	0,19
C BLOK 18 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	494.525,00	05.11.2020	836.385,00	836.385,00	0,26	0,26	0,22
C BLOK 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	332.040,00	05.11.2020	591.932,00	591.932,00	0,18	0,18	0,16

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

C BLOK 21 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	422.670,00	05.11.2020	715.825,00	715.825,00	0,22	0,22	0,19
C BLOK 27 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	422.670,00	05.11.2020	715.825,00	715.825,00	0,22	0,22	0,19
C BLOK 31 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	324.870,00	05.11.2020	605.230,00	605.230,00	0,19	0,19	0,16
C BLOK 33 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	422.670,00	05.11.2020	715.825,00	715.825,00	0,22	0,22	0,19
C BLOK 39 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	426.900,00	05.11.2020	723.360,00	723.360,00	0,22	0,22	0,19
C BLOK 3 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	418.585,00	05.11.2020	780.444,00	780.444,00	0,24	0,24	0,20
C BLOK 45 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	426.900,00	05.11.2020	723.360,00	723.360,00	0,22	0,23	0,19
C BLOK 49 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	330.720,00	05.11.2020	615.665,00	615.665,00	0,19	0,19	0,16
C BLOK 51 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	426.900,00	05.11.2020	723.360,00	723.360,00	0,22	0,22	0,19
C BLOK 55 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	330.720,00	05.11.2020	615.665,00	615.665,00	0,19	0,19	0,16
C BLOK 57 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	426.900,00	05.11.2020	723.360,00	723.360,00	0,22	0,22	0,19
C BLOK 60 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	498.750,00	05.11.2020	843.920,00	843.920,00	0,26	0,26	0,22
C BLOK 61 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	330.720,00	05.11.2020	615.665,00	615.665,00	0,19	0,19	0,16
C BLOK 63 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	426.900,00	05.11.2020	723.360,00	723.360,00	0,22	0,22	0,19
C BLOK 67 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	333.650,00	05.11.2020	620.882,50	620.882,50	0,19	0,19	0,16
C BLOK 69 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	431.125,00	05.11.2020	730.895,00	730.895,00	0,23	0,23	0,19
C BLOK 6 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	376.795,00	05.11.2020	676.582,50	676.582,50	0,21	0,21	0,18
C BLOK 72 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	502.980,00	05.11.2020	851.455,00	851.455,00	0,26	0,26	0,22
C BLOK 75 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	431.125,00	05.11.2020	730.895,00	730.895,00	0,23	0,23	0,19
C BLOK 79 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	333.650,00	05.11.2020	620.882,50	620.882,50	0,19	0,19	0,16
C BLOK 7 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	327.980,00	05.11.2020	611.030,00	611.030,00	0,19	0,19	0,16
C BLOK 81 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	431.125,00	05.11.2020	730.895,00	730.895,00	0,23	0,23	0,19
C BLOK 85 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	333.650,00	05.11.2020	620.882,50	620.882,50	0,19	0,19	0,16
C BLOK 87 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	431.125,00	05.11.2020	730.895,00	730.895,00	0,23	0,23	0,19
C BLOK 90 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	502.980,00	05.11.2020	851.455,00	851.455,00	0,26	0,26	0,22
C BLOK 93 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	431.125,00	05.11.2020	730.895,00	730.895,00	0,23	0,23	0,19
C BLOK 96 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	502.980,00	05.11.2020	851.455,00	851.455,00	0,26	0,26	0,22

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

C BLOK 97 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	336.575,00	05.11.2020	626.100,00	626.100,00	0,19	0,19	0,16
C BLOK 99 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	435.350,00	05.11.2020	730.895,00	730.895,00	0,23	0,23	0,19
C BLOK 9 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	422.670,00	05.11.2020	715.825,00	715.825,00	0,22	0,22	0,19
D BLOK 10 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	400.735,00	05.11.2020	746.576,00	746.576,00	0,23	0,23	0,20
D BLOK 11 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	515.385,00	05.11.2020	800.226,00	800.226,00	0,25	0,25	0,21
D BLOK 12 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	437.885,00	05.11.2020	818.095,00	818.095,00	0,25	0,25	0,21
D BLOK 15 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	400.985,00	05.11.2020	747.040,00	747.040,00	0,23	0,23	0,20
D BLOK 17 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	515.385,00	05.11.2020	800.226,00	800.226,00	0,25	0,25	0,21
D BLOK 18 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	437.885,00	05.11.2020	818.095,00	818.095,00	0,25	0,25	0,21
D BLOK 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	518.620,00	05.11.2020	805.248,00	805.248,00	0,25	0,25	0,21
D BLOK 23 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	515.385,00	05.11.2020	800.226,00	800.226,00	0,25	0,25	0,21
D BLOK 24 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	437.885,00	05.11.2020	818.095,00	818.095,00	0,25	0,25	0,21
D BLOK 29 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	515.385,00	05.11.2020	800.226,00	800.226,00	0,25	0,25	0,21
D BLOK 2 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	441.605,00	05.11.2020	825.038,00	825.038,00	0,26	0,26	0,22
D BLOK 30 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	437.885,00	05.11.2020	818.095,00	818.095,00	0,25	0,25	0,21
D BLOK 33 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	400.985,00	05.11.2020	747.040,00	747.040,00	0,23	0,23	0,20
D BLOK 35 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	519.540,00	05.11.2020	807.635,50	807.635,50	0,25	0,25	0,21
D BLOK 36 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	444.895,00	05.11.2020	824.340,00	824.340,00	0,26	0,26	0,22
D BLOK 39 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	404.600,00	05.11.2020	753.480,00	753.480,00	0,23	0,23	0,20
D BLOK 3 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	225.710,00	05.11.2020	421.689,00	421.689,00	0,13	0,13	0,11
D BLOK 41 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	816.950,00	05.11.2020	1.209.076,00	1.209.076,00	0,38	0,38	0,32
D BLOK 44 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	404.600,00	05.11.2020	753.480,00	753.480,00	0,23	0,23	0,20
D BLOK 53 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	403.775,00	05.11.2020	751.660,00	751.660,00	0,23	0,23	0,20
D BLOK 54 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	404.600,00	05.11.2020	753.480,00	753.480,00	0,23	0,23	0,20
D BLOK 56 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	1,00	05.11.2020	1.209.076,00	1.209.076,00	0,38	0,37	0,32
D BLOK 58 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	403.775,00	05.11.2020	751.660,00	751.660,00	0,23	0,23	0,20
D BLOK 59 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	404.600,00	05.11.2020	753.480,00	753.480,00	0,23	0,23	0,20

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

D BLOK 61 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	824.655,00	05.11.2020	1.222.815,50	1.222.815,50	0,38	0,38	0,32
D BLOK 64 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	408.210,00	05.11.2020	759.920,00	759.920,00	0,24	0,24	0,20
D BLOK 66 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	824.655,00	05.11.2020	1.222.815,50	1.222.815,50	0,38	0,38	0,32
D BLOK 69 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	408.210,00	05.11.2020	759.920,00	759.920,00	0,24	0,24	0,20
D BLOK 6 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	518.620,00	05.11.2020	805.248,00	805.248,00	0,25	0,25	0,21
D BLOK 71 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	824.655,00	05.11.2020	1.222.815,50	1.222.815,50	0,38	0,38	0,32
D BLOK 78 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	407.345,00	05.11.2020	758.030,00	758.030,00	0,24	0,24	0,20
D BLOK 79 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	408.210,00	05.11.2020	759.920,00	759.920,00	0,24	0,24	0,20
D BLOK 7 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	437.925,00	05.11.2020	818.160,50	818.160,50	0,25	0,25	0,21
D BLOK 80 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	219.715,00	05.11.2020	423.022,50	423.022,50	0,13	0,13	0,11
D BLOK 81 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	824.655,00	05.11.2020	1.222.815,50	1.222.815,50	0,38	0,38	0,32
D BLOK 83 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	407.345,00	05.11.2020	758.030,00	758.030,00	0,24	0,23	0,20
D BLOK 84 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	408.210,00	05.11.2020	759.920,00	759.920,00	0,24	0,24	0,20
D BLOK 85 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	219.715,00	05.11.2020	423.022,50	423.022,50	0,13	0,13	0,11
D BLOK 88 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	410.920,00	05.11.2020	764.400,00	764.400,00	0,24	0,24	0,20
D BLOK 93 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	410.920,00	05.11.2020	764.400,00	764.400,00	0,24	0,24	0,20
D BLOK 96 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	832.365,00	05.11.2020	1.236.555,00	1.236.555,00	0,38	0,38	0,32
D BLOK 99 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	411.825,00	05.11.2020	766.360,00	766.360,00	0,24	0,24	0,20
D BLOK 9 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	396.035,00	05.11.2020	737.818,00	737.818,00	0,23	0,23	0,19
E BLOK 130 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	364.270,00	05.11.2020	675.573,00	675.573,00	0,21	0,21	0,18
E BLOK 22 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	349.585,00	05.11.2020	649.388,00	649.388,00	0,20	0,20	0,17
E BLOK 76 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	355.460,00	05.11.2020	665.099,00	665.099,00	0,21	0,21	0,17
E BLOK 96 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	587.320,00	05.11.2020	994.230,50	994.230,50	0,31	0,31	0,26
İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 56 PARSEL 148 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	3.800.000,00	19.11.2020	3.800.000,00	3.800.000,00	1,18	1,18	1,00
İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 56 PARSEL 150 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	10.365.000,00	19.11.2020	10.365.000,00	10.365.000,00	3,22	3,22	2,72

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 56 PARSEL 151 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM		19.11.2020	5.835.000,00	19.11.2020	5.835.000,00	5.835.000,00	1,81	1,81	1,53							
İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 90 PARSEL 77 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM		29.12.2020	4.200.000,00	29.12.2020	4.200.000,00	4.200.000,00	1,30	1,30	1,10							
İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 90 PARSEL 83 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM		19.11.2020	25.000.000,00	19.11.2020	25.000.000,00	25.000.000,00	7,90	7,85	6,55							
MUĞLA/BODRUM 240 ADA 1 PARSEL 24 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM		19.11.2020	1.175.000,00	19.11.2020	1.175.000,00	1.175.000,00	0,36	0,37	0,31							
GRUP TOPLAMI			224.390.061,00			322.033.576,30	100,00	99,95	84,27							
A.3.AKTİF %75 GM YOGUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK																
			0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
GRUP TOPLAMI			0,00			0,00	0,00	0,00	0,00							
GRUP TOPLAMI			224.390.061,00			322.033.576,30	100,00	99,95	84,27							
YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALİŞ FİYATI	SATIN ALİŞ TARİHİ	İÇ İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT TUTARI	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
TPP																
TPP			04/01/2 1		17,80		170.331,62	17,800000	31/12/20			170.331,62	17,800000	100,00	0,05	0,04
GRUP TOPLAMI							170.331,62						170.082,85	100,00	0,05	0,04
DİĞER																
Döviz																
EUR	EUR	EU					6.240.000,00	9,276500	31/12/20				9,116400	0,00	0,00	14,91
USD	USD	FED					0,69	7,072464	31/12/20				7,419400	0,00	0,00	0,00
GRUP TOPLAMI							6.240.000,69						56.886.341,12	0,00	0,00	14,91
FON PORTFÖY DEĞERİ													322.203.659,15		100,00	

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2020 tarihli toplam değer tablosu**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

31 Aralık 2020			
	Tutar TL	Grup %	Toplam %
Fon portföy değeri	325.857.366	-	85,39%
Gayrimenkul Yatırımları Portföyü	322.033.576	100,00%	84,39%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	170.083	100,00%	0,04%
Diğer alacaklar ve varlıklar	3.653.707	100,00%	0,96%
Hazır değerler	56.930.233	100,00%	14,92%
Bankalar	43.892	100,00%	0,01%
Diğer	56.886.341	100,00%	14,91%
Borçlar	1.167.855	100,00%	0,31%
İlişkili Taraflara Borçlar	325.101	100,00%	0,09%
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	842.754	100,00%	0,22%
Fon toplam değeri	381.619.744	-	100,00%

31 Aralık 2019			
	Tutar TL	Grup %	Toplam %
Fon portföy değeri	375.922.485	-	100,11%
Gayrimenkul Yatırımları Portföyü	370.218.991	100,00%	98,65%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	415.123	100,00%	0,11%
Diğer alacaklar ve varlıklar	5.272.845	100,00%	1,41%
Hazır değerler	15.526	100,00%	0,00%
Bankalar	15.526	100,00%	0,00%
Borçlar	631.767	100,00%	0,17%
İlişkili Taraflara Borçlar	308.572	100,00%	0,08%
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	323.195	100,00%	0,09%
Fon toplam değeri	375.290.718	-	100,00%