

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

**1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporu**

İçindekiler	Sayfa
Finansal tablolarla ilgili bağımsız denetçi raporu	1 - 3
Finansal durum tablosu	4
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	5
Toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu	6
Nakit akış tablosu	7
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar	8 - 35



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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon")'nun 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar 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 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından 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 (Bağımsızlık Standartları Dâhil)* ("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.

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

Diğer Husus

Fon'un 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 10 Şubat 2022 tarihinde bu finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Fon yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere 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.

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 bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. SPK tarafından 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.

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, 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 halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.

• Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Fon'un 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve finansal tablolarının TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



Ali Tuğrul Uzun SMMM
Sorumlu Denetçi

14 Şubat 2023

İstanbul, Türkiye

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal durum tablosu**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	344.574.927	159.078.350
Finansal Varlıklar	5	363.728.444	-
Diğer Varlıklar	6	765.661.352	407.432.735
Diğer Alacaklar	8	1.715.114	504.073
Toplam Varlıklar (A)		1.475.679.837	567.015.158
Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	7	2.783.967	5.071.521
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		2.783.967	5.071.521
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)	11	1.472.895.870	561.943.637

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

1 Ocak - 31 Aralık 2022 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 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	12	322.991	2.454.200
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	13	548.121.405	103.501.250
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	13	377.890.251	75.917.873
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	15.183.886	9.642.020
Esas Faaliyet Gelirleri		941.518.533	191.515.343
Yönetim Ücretleri	9,14	(10.249.551)	(4.141.360)
Saklama Ücretleri	9	(645.744)	(384.459)
Denetim Ücretleri	9	(24.628)	(14.733)
Kurul Ücretleri	9	(227.058)	(87.647)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	9	(16.768)	(85.967)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	9	(19.402.551)	(6.477.284)
Esas Faaliyet Giderleri		(30.566.300)	(11.191.450)
Esas Faaliyet Karı		910.952.233	180.323.893
Finansman Giderleri			
Net Dönem Karı (A)	15	-	-
Diğer Kapsamlı Gelir Kismi			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		-	-
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (A+B)		910.952.233	180.323.893

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait toplam değer / net varlık değeri değişim tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	10	561.943.637	381.619.744
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış		910.952.233	180.323.893
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	10	1.472.895.870	561.943.637

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

1 Ocak – 31 Aralık 2022 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 2022	1 Ocak-31 Aralık 2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		185.496.577	102.148.117
Net Dönem Karı/Zararı		910.952.233	180.323.893
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(575.337.273)	(106.338.312)
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	(322.991)	(2.454.200)
Gerçeğe Uygun Değer (Kazançları)/Kayıpları ile İlgili Düzeltmeler	13	(559.830.396)	(94.242.092)
Kar/(Zarar) Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		(15.183.886)	(9.642.020)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(165.625.260)	16.066.316
Alacaklardaki Artışla İlgili Düzeltmeler		(1.211.041)	(144.080)
Borçlardaki Artışla/(Azalışla) İlgili Düzeltmeler		(2.287.554)	3.903.666
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer (Azalışla)/Artışla İlgili Düzeltmeler		(162.126.665)	12.306.730
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		169.989.700	90.051.897
Alınan Faiz		322.991	2.454.200
Diğer Nakit Girişleri		15.183.886	9.642.020
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-	-
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit		-	-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		185.496.577	102.148.117
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış (A+B+C)		185.496.577	102.148.117
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	159.078.350	56.930.233
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	344.574.927	159.078.350

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

31 Aralık 2022 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.
Koza Caddesi No: 22 Gaziosmanpaşa Çankaya Ankara

Saklayıcı Kurum:

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

Fon portföyünün yönetimi

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

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

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

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

31 Aralık 2022 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 1 Şubat 2005 tarihinden itibaren saklama komisyonu ve bağımsız denetim giderleri dahil, emeklilik yatırım fonları ve menkul kıymet yatırım fonlarında, fon giderlerinin fon kurucuları tarafından karşılanmayıp, Fon'un malvarlığından karşılanmasına karar vermiştir.

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

Fonun süresi

Fon süresizdir.

Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi

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

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

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

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

Gayrimenkul sermayesi yatırımlarına ilişkin yatırım sınırlamaları

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

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

31 Aralık 2022 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 hazırlamaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar yayımlanmak üzere 14 Şubat 2023 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

2.1.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Aralık 2022 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)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

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

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

16 Şubat 2019'da, KGK tarafından TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri* standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4'ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin sigorta sözleşmelerinin yerel muhasebe standartlarını kullanarak muhasebeleştirilmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

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

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

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

Değişiklik, TFRS 17'nin ilk uygulamasında finansal tablolarda sunulan finansal varlıklara yönelik karşılaştırmalı bilgiler bakımından geçiş hükümlerine ilişkindir. Değişiklik, işletmelerin finansal varlıklar ile sigorta sözleşme yükümlülükleri arasında geçici muhasebe uyumsuzluklarını gidermeyi ve dolayısıyla karşılaştırmalı bilgilerin finansal tablo kullanıcıları açısından faydasını arttırmaktadır. TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

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

31 Aralık 2022 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)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

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

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

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

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

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

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

Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi – TMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan Değişiklikler

Mayıs 2021'de UMSK tarafından, TMS 12 Gelir Vergileri'nde "Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi" değişikliği yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 12'e ilişkin Değişiklikler olarak 27 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan bu değişiklikler, şirketlerin belirli işlemlerde, örneğin; kiralama ve hizmetten çekme (sökme, eski haline getirme, restorasyon vb.) karşılıklarına ilişkin ertelenmiş vergiyi nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

Değişiklikle, ilk muhasebeleştirme muafiyetinin kapsamı daraltılarak, tutarları eşit olan ve geçici farkları netleştirilen işlemlere bu muafiyetin uygulanmaması öngörülmektedir. Sonuç olarak, şirketlerin bir kiralamanın ilk defa finansal tablolara alınmasından kaynaklanan geçici farklar ve hizmetten çekme karşılıkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmesi gerekecektir.

Değişiklikler, muafiyetin kiralama ve hizmetten çekme yükümlülükleri gibi işlemler için geçerli olmadığına açıklık getirmektedir. Bu işlemler eşit ve denkleştirici geçici farklar ortaya çıkaracaktır.

31 Aralık 2022 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)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi – TMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan Değişiklikler (devamı)

Kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri için ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcından itibaren muhasebeleştirilmesi gerekecektir ve herhangi bir kümülatif etki önceki dönem dağıtılmamış kârlarında veya diğer özkaynak bileşenlerinde bir düzeltme olarak muhasebeleştirilecektir. Bir şirket daha önce net yaklaşım kapsamında kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmişse, geçiş üzerindeki etkinin ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcunun ayrı sunumuyla sınırlı olması muhtemel olacaktır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 12'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 8'e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler ayrıca, bir şirketin bir muhasebe politikası tarafından belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiyi açıklığa kavuşturmuştur.

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerleme yöntemi) – örneğin, TFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygularken kullanılacak girdileri seçme – örneğin, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

Bu tür girdilerdeki veya değerlendirme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir ve Şirket'in bu değişiklikleri uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminin başında veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahminlerindeki ve muhasebe politikalarındaki değişikliklere ileriye yönelik uygulanacaktır.

TMS 8'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

31 Aralık 2022 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)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, muhasebe politikalarına ilişkin açıklamaların faydalı olacak şekilde yapmalarını sağlanmasına yardımcı olmak amacıyla UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlanmıştır. Bu değişikliklerden UMS 1'e ilişkin olanları KGK tarafından da TMS 1'e ilişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

- Şirketlerden önemli muhasebe politikalarından ziyade önemlilik düzeyine bağlı olarak muhasebe politikalarını açıklamalarını istemek,
- Önemlilik düzeyi altında kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili muhasebe politikalarının önemsiz olduğunu ve bu nedenle açıklanmalarına gerek olmadığını açıklığa kavuşturmak ve
- Önemlilik düzeyi üzerinde kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili tüm muhasebe politikalarının bir şirketin finansal tabloları için önemlilik arz etmediğine açıklık getirmek.

Değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte uygulanmaya izin verilmektedir.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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

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

Değişiklikler aşağıdakileri içermektedir:

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

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

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

31 Aralık 2022 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)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

TMS 8 *Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar* uyarınca, satıcı-kiracı, TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra yapılan satış ve geri kiralama işlemlerine ilişkin değişiklikleri geriye dönük olarak uygulamalıdır. TFRS 16'nın 2019'da uygulanmasından bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemleri belirlenerek yeniden incelenmeli ve değişken kira ödemelerini içerenler imkan dâhilinde yeniden düzenlenmelidir.

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

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1. ***TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - 2018 – 2020-TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması***, TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 41 Tarımsal Faaliyetler'e İlişkin Değişiklikler
2. ***TFRS 3'de Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik***
3. ***Maddi Duran Varlıklar — Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16'da yapılan değişiklik)***
4. ***Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (TMS 37'de yapılan değişiklik)***

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

31 Aralık 2022 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.

31 Aralık 2022 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.

31 Aralık 2022 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.

31 Aralık 2022 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 çevrilmiştir.

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 2022 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 2022 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 kaydedilmektedir. Satılan menkul kıymete ilişkin "Fon payları değer artış/azalış" hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak "Gerçekleşen değer artışları/azalışları" hesaplarına aktarılır. Bu hesaplar ilgili dönemdeki diğer kapsamlı gelir tablosunda netleştirilerek "Finansal Varlık ve Yükümlülükler İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar" hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak "Aracılık komisyonu gideri" hesabında izlenir.

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

31 Aralık 2022 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 ortalıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

Katılma payları

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

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

İlişkili taraflar

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

31 Aralık 2022 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 2022 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 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Nakit ve nakit benzerleri	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bankalar	114.305.363	329.960
- Vadesiz Hesaplar	210.816	329.960
- Vadeli Hesaplar (*)	114.094.547	--
Diğer Hazır Değerler(**)	230.269.564	158.748.390
Toplam	344.574.927	159.078.350

(*) Ocak 2023 vadeli %12 - %22 faiz oranlarına sahip mevduatlardan oluşmaktadır.

(**) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Fon'un döviz bazlı varlıklarından oluşmaktadır. Diğer hazır değerlerin orijinal para cinsinden tutarı 12.315.000 USD'dir (31 Aralık 2021: 11.910.000 USD).

5. Finansal varlıklar

Fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla (31 Aralık 2021: Yoktur) finansal varlıkları takasbank para piyasası araçlarından ve ters repo işlemlerinden oluşmaktadır. Söz konusu işlemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

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

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**

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

6. Diğer Varlıklar ve Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	765.661.352	406.416.556
İndirilecek KDV (*)	-	1.016.179
Toplam	765.661.352	407.432.735

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

	1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	406.416.556	79.210.400	(279.796.000)	559.830.396	765.661.352
Toplam	406.416.556	79.210.400	(279.796.000)	559.830.396	765.661.352

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne (Tebliğ) göre yapılan portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne göre "Gayrimenkul Yatırımları/Fon Toplam Değeri" oranının Tebliğ'de belirlenen portföy sınırının altında gerçekleşmiştir. Fon kurucusu Akfen GPYŞ tarafından SPK'ya başvuruda bulunularak, Tebliğ'de ve Fon iç tüzüğünde düzenlenen fon portföy sınırlamalarına uyumun yeniden sağlanabilmesi için süre talep edilmiştir. Söz konusu talep SPK tarafından 4 Şubat 2022 tarihli E-12233903-315.09-16795 karar ile uygun bulunarak Fon'un GYF Tebliği'nin 19/1-a bendinde öngörülen fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşmasına ilişkin sınırlamaya yeniden uyum sağlayabilmesini teminen 31 Aralık 2023 tarihine kadar süre verilmiştir.

	1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	322.033.576	45.450.000	(55.309.112)	94.242.092	406.416.556
Toplam	322.033.576	45.450.000	(55.309.112)	94.242.092	406.416.556

Fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Yatırım amaçlı gayrimenkulleri SPK tarafından yetkilendirilen kuruluşlar tarafınca değerlendirilmiştir. Değerleme sonrası gayrimenkul portföy büyüklüğü 765.661.352 TL'dir (31 Aralık 2021: 406.416.556 TL).

Satışların hareket tablosu (*)	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam satış bedeli (A)	420.573.964	100.189.517
Satılan dairelerin alım bedeli (*)	(69.489.725)	(27.294.965)
Satılan dairelere ilişkin önceki yıllarda muhasebeleşen gerçeğe uygun değer artışı (B) (Not 13)	(210.306.275)	(28.014.147)
Toplam satılan daire maliyeti (C)	279.796.000	55.309.112
Satış karı (A-C) (2) (Not 13)	140.777.964	44.880.405

(*) Şirket, 2022 yılı içerisinde 168 bağımsız bölümün satışını toplam 420.573.964 TL satış bedeliyle gerçekleştirmiştir (31 Aralık 2021: 84 bağımsız bölümün satışını toplam 100.189.517 TL).

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

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

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

7. Diğer Borçlar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yönetim Ücreti (*)	1.242.410	467.202
Alınan depozitolar	1.084.843	1.276.224
Hesaplanan KDV	374.763	-
İhraç izin ücreti	73.651	28.095
Diğer borçlar (**)	8.300	3.300.000
Toplam	2.783.967	5.071.521

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 3.300.000 TL tutarındaki diğer borçlar gayrimenkul alımından kaynaklanan borçlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2022: Yoktur).

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

8. Alacaklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (*)	1.429.325	-
Peşin ödenen vergi&gayrimenkul tefrişat bedeli	285.789	504.073
Toplam	1.715.114	504.073

(*) Diğer alacaklar, 2022 yılı içerisinde ilişkili olmayan bir taraftan fona devralınan ve yine 2022 yılında Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ("Akfen GYO") devredilen Gökliman Yat. İnş. Tic. A.Ş.'den ("Gökliman") olan alacak ile ilgilidir.

9. Niteliklerine göre giderler

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

Esas faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yönetim Ücreti	10.249.551	4.141.360
Saklama Ücretleri	645.744	384.459
Kurul Ücretleri	227.058	87.647
Denetim Ücretleri	24.628	14.733
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	16.768	85.967
Esas faaliyetlerden diğer giderler	19.402.551	6.477.284
Toplam	30.566.300	11.191.450

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Tapu Harcı Giderleri	9.962.742	2.863.503
Daire satış hizmet bedeli	6.591.791	1.428.497
Vergi Giderleri	1.240.354	917.651
Aidat ve site giderleri	1.277.822	1.178.061
Değerleme Giderleri	239.031	65.855
Noter, Harç, Tasdik Giderleri	2.235	1.734
Diğer	88.576	21.983
Toplam	19.402.551	6.477.284

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

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

9. Niteliklerine göre giderler (devamı)**Komisyon ve diğer işlem ücretleri detayı:**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
BPP Komisyonları	16.768	85.967
Toplam	16.768	85.967

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 2022	31 Aralık 2021
1 Ocak itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri	561.943.637	381.619.744
Fon toplam değeri (TL)	1.472.895.870	561.943.637
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	232.549.693	232.549.693
Birim pay değeri (TL)	6,3337	2,4164
31 Aralık itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri	1.472.895.870	561.943.637

Katılma belgeleri hareketleri:

	31 Aralık 2022 Adet	31 Aralık 2021 Adet
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	232.549.693	232.549.693
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	--	--
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	--	--
Toplam	232.549.693	232.549.693

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

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal varlıkların finansal durum tablosundaki 1.472.895.870 TL (31 Aralık 2021: 561.943.637 TL) tutarındaki değerleri Fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır.

12. Faiz gelirleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
BPP faiz gelirleri	172.287	306.174
Vadeli mevduat faiz gelirleri	94.547	1.714.814
Ters repo faiz gelirleri	56.157	433.212
Toplam	322.991	2.454.200

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2022 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 2022	1 Ocak-31 Aralık 2021
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerine İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar (Not 6)	548.121.405	103.501.250
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	377.890.251	75.917.873
Toplam	926.011.656	179.419.123

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle Gerçekleşmiş Kar/Zarar	1 Ocak-31 Aralık 2022	1 Ocak-31 Aralık 2021
Satılan dairelere ilişkin gerçekleşen değer artışları (Not 6)	210.306.275	28.014.147
Satılan dairelerin gerçekleşen satış karı/(zararı) (Not 6)	140.777.964	44.880.405
Gerçekleşen menkul kıymet satış (zararı)/karı (*)	(349.574.856)	4.051.556
Gerçekleşen menkul kıymet değer artışı	546.612.022	26.555.142
Toplam	548.121.405	103.501.250

(*) 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait menkul kıymet satış zararlarının 348.763.651 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2021: Yoktur) 2022 yılı içerisinde fona 359.008.000 TL bedel ile devralınan ve yine 2022 yılında Akfen GYO'ya 477.000.000 TL bedel ile devredilen Gökliman şirket hisselerinin satış zararıdır. 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait menkul kıymet değer artışının 466.755.651 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2021: Yoktur) ise Gökliman şirket değerindeki 2022 yılı içerisinde meydana gelen değer artışından kaynaklanmaktadır.

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	1 Ocak-31 Aralık 2022	1 Ocak-31 Aralık 2021
Gerçeğe uygun değer artışı/(değer azalışı) (Not 6)	559.830.396	94.242.092
Menkul kıymet satış karı	28.366.130	9.689.928
Satılan dairelere ilişkin önceki yıllarda muhasebeleşen gerçeğe uygun değer artışının itfası (Not 6)	(210.306.275)	(28.014.147)
Toplam	377.890.251	75.917.873

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak-31 Aralık 2022	1 Ocak-31 Aralık 2021
Kira gelirleri	13.668.453	9.595.702
Diğer gelirler	1.515.433	46.318
Toplam	15.183.886	9.642.020

14. Yönetim ücretleri

Fon'un 31 Aralık 2022 hesap dönemi itibarıyla yönetim ücreti gideri 10.249.551 TL (31 Aralık 2021: 4.141.360 TL)'dir.

15. Finansman giderleri

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

16. Diğer kapsamlı gelir tablosu unsurlarının sunumu

Fon'un 1 Ocak-31 Aralık 2022 itibarıyla diğer kapsamlı gelirleri bulunmamaktadır (1 Ocak- 31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

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

31 Aralık 2022 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.

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

18. Türev araçlar

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

19. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Finansal risk faktörleri

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

Yoğunlaşma riski

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

Faiz oranı riski

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

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

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

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2022 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)**Fiyat riski**

Şirket piyasa fiyatıyla değerlendirilen finansal varlıklara sahip olduğundan fiyat riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tabloda, diğer bütün değişkenlerin sabit kalması koşuluyla Fon'un portföyündeki finansal varlıkların ve vadeli mevduatların piyasa fiyatlarında %10 değer artışı/(azalışının) Fon'un varlıkları üzerindeki etkisi gösterilmektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal araç bulunmamaktadır.

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

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

Likidite riski

Likidite riski, nakit olarak ya da diğer bir finansal varlığın teslimi suretiyle ödenen finansal borçlarla ilgili yükümlülüklerin yerine getirilmesinde zorlanma riskidir. Fon, katılma paylarının paraya çevrilmesine bağlı olarak günlük nakit çıkış riskine maruzdur. Ayrıca Fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 230.480.380 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 159.078.350 TL).

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

31 Aralık 2021		Sözleşme uyarınca nakit girişler/çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri					
Diğer Borçlar	4.604.319	4.604.319	4.604.319	-	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar	467.202	467.202	467.202	-	-	-
Toplam Net Varlık/Yükümlülük	5.071.521	5.071.521	5.071.521	-	-	-

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

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

31 Aralık 2022 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)**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 2022 itibarıyla kur riski aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

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

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

31 Aralık 2022 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 2021 itibarıyla kur riski aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
31 Aralık 2021			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	AVRO
1. Ticari Alacaklar			
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	158.748.390	11.910.000	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	158.748.390	11.910.000	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	158.748.390	11.910.000	-
10. Ticari borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+7)	-	-	-
19. Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-

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

31 Aralık 2022 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 2022

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

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

31 Aralık 2021

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

Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar	Diğer
Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
-	-	-	504.073	329.960	-	158.748.390
-	-	-	504.073	329.960	-	158.748.390
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2022 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.

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

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2021					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	159.078.350	-	-	159.078.350	4
Diğer Varlıklar	-	407.432.735	-	407.432.735	6
Diğer Alacaklar	-	504.073	-	504.073	8
Finansal Varlıklar	-	-	-	-	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
İlişkili Taraflara Borçlar	467.202	-	-	467.202	7
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	4.604.319	-	-	4.604.319	7

b) Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılanlar

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

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

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

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

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

	31 Aralık 2021			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	406.416.556	-	406.416.556
Toplam finansal varlıklar	-	406.416.556	-	406.416.556

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. Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

1 Ocak – 31 Aralık 2022 raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 21.640 TL'dir (31 Aralık 2021: 15.356 TL).

24. Raporlama döneminden sonraki olaylar

6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş merkezli yaşanan, pek çok ilimizi etkileyen ve tüm ülkemizi sarsan depremlerin yarattığı olumsuzluklar nedeniyle 8 Şubat 2023 tarihli 32098 sayılı Resmi Gazete uyarınca Adana, Adıyaman, Diyarbakır, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kilit, Malatya, Osmaniye ve Şanlıurfa illerinde üç ay süreyle olağanüstü hal ilan edilmesine karar verilmiştir.

Yaşanan deprem ve alınan önlemler depreme maruz kalan illerde ekonomik etkilerin raporlama tarihi itibarıyla belirsiz olması nedeniyle söz konusu doğal afete ilişkin gelişmeler yakından izlenmekte olup, durum tespitine yönelik çalışmalar sürmektedir.

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

**31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
Fiyat raporu**



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

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

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

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

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

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



Ali Tuğrul Uzun, SMMM
Sorumlu Denetçi

14 Şubat 2023
İstanbul, Türkiye

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

31 Aralık 2022 tarihli portföy değer tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

AB1-AKFEN GAYRİMENKUL PORT.YÖN.A.Ş.BİRİNCİ GYF 31 Aralık 2022 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

YATIRIMLAR	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFOY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI								
A.1.GAYRİMENKULLER								
A1 BLOK 106 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	335,995.00	22.11.2022	1,975,000.00	1,975,000.00	0.26	0.16	0.13
A1 BLOK 107 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	456,785.00	22.11.2022	2,954,000.00	2,954,000.00	0.39	0.24	0.20
A1 BLOK 115 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	456,420.00	22.11.2022	2,965,000.00	2,965,000.00	0.39	0.24	0.20
A1 BLOK 123 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	459,960.00	22.11.2022	2,977,000.00	2,977,000.00	0.39	0.24	0.20
A1 BLOK 125 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	189,180.00	22.11.2022	1,569,000.00	1,569,000.00	0.20	0.13	0.11
A1 BLOK 139 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	459,960.00	22.11.2022	3,002,000.00	3,002,000.00	0.39	0.24	0.20
A1 BLOK 13 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	183,125.00	22.11.2022	1,472,000.00	1,472,000.00	0.19	0.12	0.10
A1 BLOK 141 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	189,180.00	22.11.2022	1,582,000.00	1,582,000.00	0.21	0.13	0.11
A1 BLOK 143 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	399,845.00	22.11.2022	2,902,000.00	2,902,000.00	0.38	0.23	0.20
A1 BLOK 155 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	459,960.00	22.11.2022	3,028,000.00	3,028,000.00	0.40	0.24	0.21
A1 BLOK 157 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	189,180.00	22.11.2022	1,596,000.00	1,596,000.00	0.21	0.13	0.11
A1 BLOK 163 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	463,500.00	22.11.2022	3,040,000.00	3,040,000.00	0.40	0.24	0.21
A1 BLOK 164 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	192,045.00	22.11.2022	1,531,000.00	1,531,000.00	0.20	0.12	0.10
A1 BLOK 165 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	190,695.00	22.11.2022	1,603,000.00	1,603,000.00	0.21	0.13	0.11
A1 BLOK 168 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	187,825.00	22.11.2022	1,486,000.00	1,486,000.00	0.19	0.12	0.10
A1 BLOK 169 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	1,911,254.00	22.11.2022	4,501,000.00	4,501,000.00	0.59	0.36	0.31
A1 BLOK 170 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	1,134,193.00	22.11.2022	3,130,000.00	3,130,000.00	0.41	0.25	0.21
A1 BLOK 171 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	1,248,696.00	22.11.2022	3,591,000.00	3,591,000.00	0.47	0.29	0.24
A1 BLOK 172 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	1,052,458.00	22.11.2022	2,849,000.00	2,849,000.00	0.37	0.23	0.19
A1 BLOK 173 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	510,573.00	22.11.2022	1,268,000.00	1,268,000.00	0.17	0.10	0.09
A1 BLOK 174 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	191,900.00	22.11.2022	490,000.00	490,000.00	0.06	0.04	0.03

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

A1 BLOK 175 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	216,138.00	22.11.2022	554,000.00	554,000.00	0.07	0.04	0.04
A1 BLOK 176 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	339,646.00	22.11.2022	882,000.00	882,000.00	0.12	0.07	0.06
A1 BLOK 177 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	508,241.00	22.11.2022	1,468,000.00	1,468,000.00	0.19	0.12	0.10
A1 BLOK 178 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	229,570.00	22.11.2022	674,000.00	674,000.00	0.09	0.05	0.05
A1 BLOK 179 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	229,570.00	22.11.2022	674,000.00	674,000.00	0.09	0.05	0.05
A1 BLOK 180 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	969,745.00	22.11.2022	2,765,000.00	2,765,000.00	0.36	0.22	0.19
A1 BLOK 181 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	8,627,487.00	22.11.2022	22,169,000.00	22,169,000.00	2.90	1.78	1.51
A1 BLOK 182 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	1,534,980.00	22.11.2022	3,662,000.00	3,662,000.00	0.48	0.29	0.25
A1 BLOK 183 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	1,370,943.00	22.11.2022	3,083,000.00	3,083,000.00	0.40	0.25	0.21
A1 BLOK 184 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	996,699.00	22.11.2022	2,344,000.00	2,344,000.00	0.31	0.19	0.16
A1 BLOK 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	202,800.00	22.11.2022	1,520,000.00	1,520,000.00	0.20	0.12	0.10
A1 BLOK 35 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	445,810.00	22.11.2022	2,838,000.00	2,838,000.00	0.37	0.23	0.19
A1 BLOK 4 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	184,655.00	22.11.2022	1,397,000.00	1,397,000.00	0.18	0.11	0.09
A1 BLOK 83 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	456,785.00	22.11.2022	2,916,000.00	2,916,000.00	0.38	0.24	0.20
A1 BLOK 92 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	189,090.00	22.11.2022	1,471,000.00	1,471,000.00	0.19	0.12	0.10
A1 BLOK 99 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	456,785.00	22.11.2022	2,942,000.00	2,942,000.00	0.38	0.24	0.20
A2 BLOK 104 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	184,870.00	22.11.2022	1,432,000.00	1,432,000.00	0.19	0.11	0.10
A2 BLOK 112 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	184,870.00	22.11.2022	1,439,000.00	1,439,000.00	0.19	0.12	0.10
A2 BLOK 136 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	186,345.00	22.11.2022	1,459,000.00	1,459,000.00	0.19	0.12	0.10
A2 BLOK 141 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	180,100.00	22.11.2022	1,582,000.00	1,582,000.00	0.21	0.13	0.11
A2 BLOK 152 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	186,345.00	22.11.2022	1,472,000.00	1,472,000.00	0.19	0.12	0.10
A2 BLOK 157 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	180,100.00	22.11.2022	1,596,000.00	1,596,000.00	0.21	0.13	0.11
A2 BLOK 15 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	385,690.00	22.11.2022	2,700,000.00	2,700,000.00	0.35	0.22	0.18
A2 BLOK 160 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	186,345.00	22.11.2022	1,479,000.00	1,479,000.00	0.19	0.12	0.10
A2 BLOK 167 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	403,380.00	22.11.2022	2,940,000.00	2,940,000.00	0.38	0.24	0.20
A2 BLOK 169 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	974,374.00	22.11.2022	2,407,000.00	2,407,000.00	0.31	0.19	0.16
A2 BLOK 170 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	767,939.00	22.11.2022	1,753,000.00	1,753,000.00	0.23	0.14	0.12

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

A2 BLOK 171 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	796,144.00	22.11.2022	1,843,000.00	1,843,000.00	0.24	0.15	0.13
A2 BLOK 172 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	972,614.00	22.11.2022	2,177,000.00	2,177,000.00	0.28	0.18	0.15
A2 BLOK 173 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	652,647.00	22.11.2022	1,438,000.00	1,438,000.00	0.19	0.12	0.10
A2 BLOK 174 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	852,902.00	22.11.2022	1,735,000.00	1,735,000.00	0.23	0.14	0.12
A2 BLOK 175 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	628,449.00	22.11.2022	1,359,000.00	1,359,000.00	0.18	0.11	0.09
A2 BLOK 176 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	688,141.00	22.11.2022	1,535,000.00	1,535,000.00	0.20	0.12	0.10
A2 BLOK 177 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	851,503.00	22.11.2022	1,890,000.00	1,890,000.00	0.25	0.15	0.13
A2 BLOK 178 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	970,962.00	22.11.2022	2,133,000.00	2,133,000.00	0.28	0.17	0.14
A2 BLOK 179 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	949,459.00	22.11.2022	2,658,000.00	2,658,000.00	0.35	0.21	0.18
A2 BLOK 180 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	949,067.00	22.11.2022	2,649,000.00	2,649,000.00	0.35	0.21	0.18
A2 BLOK 181 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	1,116,131.00	22.11.2022	3,086,000.00	3,086,000.00	0.40	0.25	0.21
A2 BLOK 182 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	866,007.00	22.11.2022	2,195,000.00	2,195,000.00	0.29	0.18	0.15
A2 BLOK 183 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2018	1,891,568.00	22.11.2022	4,228,000.00	4,228,000.00	0.55	0.34	0.29
A2 BLOK 21 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	175,560.00	22.11.2022	1,479,000.00	1,479,000.00	0.19	0.12	0.10
A2 BLOK 3 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	428,115.00	22.11.2022	2,788,000.00	2,788,000.00	0.36	0.22	0.19
A2 BLOK 45 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	177,075.00	22.11.2022	1,500,000.00	1,500,000.00	0.20	0.12	0.10
A2 BLOK 4 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	168,410.00	22.11.2022	1,397,000.00	1,397,000.00	0.18	0.11	0.09
A2 BLOK 53 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	177,075.00	22.11.2022	1,507,000.00	1,507,000.00	0.20	0.12	0.10
A2 BLOK 69 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	177,075.00	22.11.2022	1,520,000.00	1,520,000.00	0.20	0.12	0.10
A2 BLOK 71 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	389,475.00	22.11.2022	2,790,000.00	2,790,000.00	0.36	0.22	0.19
A2 BLOK 79 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	389,475.00	22.11.2022	2,803,000.00	2,803,000.00	0.37	0.22	0.19
A2 BLOK 8 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	180,430.00	22.11.2022	1,351,000.00	1,351,000.00	0.18	0.11	0.09
A2 BLOK 97 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	207,340.00	22.11.2022	1,603,000.00	1,603,000.00	0.21	0.13	0.11
ANKARA/ÇANKAYA 28053 ADA 1 NO'LU PARSEL	19.11.2020	10,000,000.00	27.12.2022	17,500,000.00	17,500,000.00	2.29	1.41	1.19
ANKARA/GÖLBAŞI 111328 ADA 1 PARSEL C2 BLOK 4 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	780,000.00	27.12.2022	3,250,000.00	3,250,000.00	0.42	0.26	0.22
ANTALYA/KAŞ 2634 NO'LU PARSEL	19.11.2020	4,000,000.00	27.12.2022	20,000,000.00	20,000,000.00	2.61	1.61	1.36
B BLOK 14 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	576,365.00	22.11.2022	3,721,000.00	3,721,000.00	0.49	0.30	0.25

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

B BLOK 24 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	492,650.00	22.11.2022	3,621,000.00	3,621,000.00	0.47	0.29	0.25
B BLOK 26 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	581,295.00	22.11.2022	3,771,000.00	3,771,000.00	0.49	0.30	0.26
B BLOK 53 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	492,395.00	22.11.2022	3,116,000.00	3,116,000.00	0.41	0.25	0.21
B BLOK 64 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	502,500.00	22.11.2022	3,788,000.00	3,788,000.00	0.49	0.31	0.26
B BLOK 69 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	496,930.00	22.11.2022	3,177,000.00	3,177,000.00	0.41	0.25	0.22
B BLOK 72 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507,430.00	22.11.2022	3,821,000.00	3,821,000.00	0.50	0.31	0.26
B BLOK 76 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507,430.00	22.11.2022	3,838,000.00	3,838,000.00	0.50	0.31	0.26
B BLOK 88 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	512,355.00	22.11.2022	3,888,000.00	3,888,000.00	0.51	0.31	0.26
B BLOK 89 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	505,355.00	22.11.2022	3,250,000.00	3,250,000.00	0.42	0.26	0.22
B BLOK 90 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	596,070.00	22.11.2022	4,038,000.00	4,038,000.00	0.53	0.33	0.27
B BLOK 91 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	449,075.00	22.11.2022	3,373,000.00	3,373,000.00	0.44	0.27	0.23
B BLOK 92 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	512,355.00	22.11.2022	3,905,000.00	3,905,000.00	0.51	0.31	0.27
B BLOK 9 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	483,975.00	22.11.2022	2,955,000.00	2,955,000.00	0.39	0.24	0.20
BÖLÜ/MERKEZ 109 ADA 16 PARSEL Ü BLOK 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	400,000.00	27.12.2022	1,375,000.00	1,375,000.00	0.18	0.11	0.09
C BLOK 108 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507,205.00	22.11.2022	3,482,000.00	3,482,000.00	0.45	0.28	0.24
C BLOK 117 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	435,350.00	22.11.2022	3,394,000.00	3,394,000.00	0.44	0.27	0.23
C BLOK 120 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507,205.00	22.11.2022	3,512,000.00	3,512,000.00	0.46	0.28	0.24
C BLOK 129 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	439,580.00	22.11.2022	3,424,000.00	3,424,000.00	0.45	0.28	0.23
C BLOK 141 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	439,580.00	22.11.2022	3,453,000.00	3,453,000.00	0.45	0.28	0.23
C BLOK 144 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	511,430.00	22.11.2022	3,570,000.00	3,570,000.00	0.47	0.29	0.24
C BLOK 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	332,040.00	22.11.2022	2,427,000.00	2,427,000.00	0.32	0.19	0.16
C BLOK 31 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	324,870.00	22.11.2022	2,321,000.00	2,321,000.00	0.30	0.19	0.16
C BLOK 57 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	426,900.00	22.11.2022	3,247,000.00	3,247,000.00	0.42	0.26	0.22
C BLOK 60 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	498,750.00	22.11.2022	3,365,000.00	3,365,000.00	0.44	0.27	0.23
C BLOK 6 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	376,795.00	22.11.2022	2,495,000.00	2,495,000.00	0.33	0.20	0.17
C BLOK 75 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	431,125.00	22.11.2022	3,291,000.00	3,291,000.00	0.43	0.26	0.22
C BLOK 9 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	422,670.00	22.11.2022	3,130,000.00	3,130,000.00	0.41	0.25	0.21
D BLOK 12 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	437,885.00	22.11.2022	2,773,000.00	2,773,000.00	0.36	0.22	0.19

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

D BLOK 18 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	437,885.00	22.11.2022	2,785,000.00	2,785,000.00	0.36	0.22	0.19
D BLOK 29 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	515,385.00	22.11.2022	2,962,000.00	2,962,000.00	0.39	0.24	0.20
D BLOK 2 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	441,605.00	22.11.2022	3,149,000.00	3,149,000.00	0.41	0.25	0.21
D BLOK 35 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	519,540.00	22.11.2022	2,976,000.00	2,976,000.00	0.39	0.24	0.20
D BLOK 56 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	1.00	22.11.2022	5,846,000.00	5,846,000.00	0.76	0.47	0.40
D BLOK 61 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	824,655.00	22.11.2022	5,872,000.00	5,872,000.00	0.77	0.47	0.40
D BLOK 66 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	824,655.00	22.11.2022	5,897,000.00	5,897,000.00	0.77	0.47	0.40
D BLOK 71 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	824,655.00	22.11.2022	5,922,000.00	5,922,000.00	0.77	0.48	0.40
D BLOK 7 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	437,925.00	22.11.2022	2,761,000.00	2,761,000.00	0.36	0.22	0.19
D BLOK 81 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	824,655.00	22.11.2022	5,973,000.00	5,973,000.00	0.78	0.48	0.41
D BLOK 96 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	832,365.00	22.11.2022	6,050,000.00	6,050,000.00	0.79	0.49	0.41
D BLOK 99 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	411,825.00	22.11.2022	2,808,000.00	2,808,000.00	0.37	0.23	0.19
İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 56 PARSEL 148 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	3,800,000.00	11.10.2022	9,710,000.00	9,710,000.00	1.27	0.78	0.66
İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 56 PARSEL 150 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	10,365,000.00	11.10.2022	26,385,000.00	26,385,000.00	3.45	2.12	1.79
İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 56 PARSEL 151 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	5,835,000.00	11.10.2022	15,010,000.00	15,010,000.00	1.96	1.21	1.02
İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 90 PARSEL 77 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	29.12.2020	4,200,000.00	11.10.2022	7,554,000.00	7,554,000.00	0.99	0.61	0.51
İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 90 PARSEL 83 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	25,000,000.00	11.10.2022	44,700,000.00	44,700,000.00	5.84	3.60	3.03
MUĞLA/BODRUM/KIZILAĞAÇ MAH. 187 ADA 1 PARSEL	22.10.2021	18,326,737.00	30.12.2022	87,510,000.00	87,510,000.00	11.43	7.04	5.94
MUĞLA/BODRUM/KIZILAĞAÇ MAH. 188 ADA 1 PARSEL	22.10.2021	1,002,140.00	30.12.2022	1,196,535.00	1,196,535.00	0.16	0.10	0.08
MUĞLA/BODRUM/KIZILAĞAÇ MAH. 190 ADA 16 PARSEL	22.10.2021	21,671,123.00	30.12.2022	103,476,000.00	103,476,000.00	13.49	8.34	7.03
MUĞLA/BODRUM/YAHŞİ MAH. 205 ADA 3 PARSEL	20.06.2022	11,517,600.00	29.12.2022	17,848,375.00	17,848,375.00	2.33	1.43	1.21
MUĞLA/BODRUM/YAHŞİ MAH. 205 ADA 4 PARSEL	20.06.2022	49,000,000.00	29.12.2022	68,611,442.00	68,611,442.00	8.96	5.52	4.66
MUĞLA/BODRUM/YAHŞİ MAH. 205 ADA 5 PARSEL	28.12.2022	18,692,800.00	28.12.2022	21,500,000.00	21,500,000.00	2.81	1.73	1.46
MUĞLA/BODRUM 240 ADA 1 PARSEL 24 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	1,175,000.00	27.12.2022	4,095,000.00	4,095,000.00	0.53	0.33	0.28
GRUP TOPLAMI		252,265,771.00		765,661,352.00	100.00	61.58	51.99	

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

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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	0,00
GRUP TOPLAMI														252.265.771,00	765.661.352,00	100,00	61,58	51,99	
YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALIŞ FİYATI	SATIN ALIŞ TARİHİ	İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT TUTARI	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)	
T.REPO																			
TRT040832T18	TL	HAZİNE	02/01/23		10,25		20.016.849,32	10,250000	30/12/22		11.923.935,00	766154279355898661	20.016.849,32	10,250000	20.011.231,31	20,00	1,61	1,36	
TRT140126T11	TL	HAZİNE	02/01/23		10,25		30.025.273,97	10,250000	30/12/22		5.127.700,00	766154279355898662	30.025.273,97	10,250000	30.016.846,96	30,00	2,41	2,04	
TRT140126T11	TL	HAZİNE	02/01/23		10,25		30.025.273,97	10,250000	30/12/22		5.127.700,00	766154279355899167	30.025.273,97	10,250000	30.016.846,96	30,00	2,41	2,04	
TRT280628T18	TL	HAZİNE	02/01/23		10,25		20.016.849,32	10,250000	30/12/22		4.297.330,00	766154279355899166	20.016.849,32	10,250000	20.011.231,31	20,00	1,61	1,36	
GRUP TOPLAMI															100.084.246,58	100,00	8,04	6,80	
MEVDUAT																			
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	TL		02/01/23		18,70		38.000.000,00		30/12/22				38.054.969,86	22,000000	38.042.360,87	33,34	3,06	2,58	
GARANTI BANKASI A.Ş.	TL		02/01/23		10,20		38.000.000,00		30/12/22				38.029.983,56	12,000000	38.023.108,84	33,33	3,06	2,58	
QNB FINANSBANK A.S.	TL		02/01/23		12,84		38.000.000,00		30/12/22				38.037.729,31	15,100000	38.029.077,49	33,33	3,06	2,58	
GRUP TOPLAMI															114.000.000,00	100,00	9,18	7,74	
GRUP TOPLAMI															114.000.000,00	100,00	9,18	7,74	
TPP																			
TPP		✓	02/01/23		12,20		12.752.774,90	12,200000	30/12/22		✓	348815	12.752.774,90	12,200000	12.748.515,18	4,83	1,03	0,87	
TPP		✓	02/01/23		12,20		10.010.027,40	12,200000	30/12/22		✓	348816	10.010.027,40	12,200000	10.006.683,82	3,80	0,80	0,68	
TPP		✓	02/01/23		12,20		5.005.013,70	12,200000	30/12/22		✓	348817	5.005.013,70	12,200000	5.003.341,91	1,90	0,40	0,34	
TPP		✓	02/01/23		12,20		10.010.027,40	12,200000	30/12/22		✓	348818	10.010.027,40	12,200000	10.006.683,82	3,80	0,81	0,68	
TPP		✓	02/01/23		12,20		50.050.136,99	12,200000	30/12/22		✓	348819	50.050.136,99	12,200000	50.033.419,08	18,98	4,02	3,40	
TPP		✓	02/01/23		12,10		16.996.886,96	12,100000	30/12/22		✓	348852	16.996.886,96	12,100000	16.991.256,11	6,44	1,37	1,15	
TPP		✓	02/01/23		12,05		1.527.511,37	12,050000	30/12/22		✓	348853	1.527.511,37	12,050000	1.527.007,41	0,58	0,12	0,10	
TPP		✓	02/01/23		12,05		20.019.808,22	12,050000	30/12/22		✓	348854	20.019.808,22	12,050000	20.013.203,30	7,59	1,61	1,36	
TPP		✓	02/01/23		12,05		61.554.904,33	12,050000	30/12/22		✓	348855	61.554.904,33	12,050000	61.534.596,19	23,32	4,95	4,18	
TPP		✓	02/01/23		11,35		18.603.338,45	11,350000	30/12/22		✓	348999	18.603.338,45	11,350000	18.597.557,17	7,05	1,50	1,26	
TPP		✓	02/01/23		11,35		43.454.499,91	11,350000	30/12/22		✓	349000	43.454.499,91	11,350000	43.440.995,74	16,48	3,49	2,95	
TPP		✓	02/01/23		12,20		6.006.016,44	12,200000	30/12/22		✓	348823	6.006.016,44	12,200000	6.004.010,29	2,28	0,48	0,41	
TPP		✓	02/01/23		10,55		1.501.300,68	10,550000	30/12/22		✓	349615	1.501.300,68	10,550000	1.500.866,99	0,57	0,12	0,10	
TPP		✓	02/01/23		12,10		6.266.225,70	12,100000	30/12/22		✓	348849	6.266.225,70	12,100000	6.264.149,78	2,38	0,50	0,43	
GRUP TOPLAMI															263.672.286,79	100,00	21,20	17,91	
DİĞER																			
Döviz																			
USD	USD	FED					12.315.000,00	15,689876	31/12/22					18,698300	230.269.564,50	0,00	0,00	15,63	
GRUP TOPLAMI															12.315.000,00	0,00	0,00	15,63	
FON PORTFÖY DEĞERİ															1.243.484.342,53		100,00		

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2022 tarihli toplam değer tablosu**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

31 Aralık 2021			
	Tutar TL	Grup %	Toplam %
Fon portföy değeri	407.936.808	-	72,59
Gayrimenkul Yatırımları Portföyü	406.416.556	99,63	72,32
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	-	0,00	0,00
Diğer alacaklar ve varlıklar	1.520.252	0,37	0,27
Hazır değerler	344.574.928	-	28,31
Bankalar	114.305.363	0,21	0,06
Diğer	158.748.390	99,79	28,25
Borçlar	(5.071.521)	-	0,90
İlişkili Taraflara Borçlar	(467.202)	9,21	0,08
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	(4.604.319)	90,79	0,82
Fon toplam değeri	561.943.637	-	100,00%