

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

**1 Ocak - 31 Aralık 2023 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 dablosu	6
Nakit akış tablosu	7
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar	8 - 32



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

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 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonunun 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını; Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız Denetim SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimi ile 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.

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

Kurucunun Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. ("Kurucu"), finansal tabloların SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken Kurucu, 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 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 finansal 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 bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim süresince 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 sağlayacak 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 yönetimce işletmenin sürekliliği esasını kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.

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

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Fon iç tüzüğü'nün finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



5 Nisan 2024

İstanbul, Türkiye

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

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	39.384.126	344.574.927
Finansal Varlıklar	5	-	363.728.444
Diğer Varlıklar	6	1.943.637.610	765.661.352
Diğer Alacaklar	8	300.929.619	1.715.114
Toplam Varlıklar (A)		2.283.951.355	1.475.679.837
Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	7	2.696.912	2.783.967
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		2.696.912	2.783.967
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)	11	2.281.254.443	1.472.895.870

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**1 Ocak - 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla 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 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	12	1.826.353	322.991
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	13	293.347.372	548.121.405
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	13	778.588.599	377.890.251
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	10.956.408	15.183.886
Esas Faaliyet Gelirleri		1.084.718.732	941.518.533
Yönetim Ücretleri	9,14	(14.980.444)	(10.249.551)
Saklama Ücretleri	9	(1.513.584)	(645.744)
Denetim Ücretleri	9	(106.662)	(24.628)
Kurul Ücretleri	9	(336.042)	(227.058)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	9	(420.110)	(16.768)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	9	(11.907.507)	(19.402.551)
Esas Faaliyet Giderleri		(29.264.349)	(30.566.300)
Esas Faaliyet Karı		1.055.454.383	910.952.233
Finansman Giderleri	15	-	-
Net Dönem Karı (A)		1.055.454.383	910.952.233
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		-	-
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (A+B)		1.055.454.383	910.952.233

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

1 Ocak – 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait toplam değer / net varlık değeri değişim tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	10	1.472.895.870	561.943.637
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış		1.055.454.383	910.952.233
Katılma Payı İade Tutarı (-)		(247.095.810)	-
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	10	2.281.254.443	1.472.895.870

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

1 Ocak – 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022
	Dipnot referansları		
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(58.094.991)	185.496.577
Net Dönem Karı		1.055.454.383	910.952.233
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(1.039.766.534)	(575.337.273)
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	(1.826.353)	(322.991)
Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	13	(1.026.983.773)	(559.830.396)
Kar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		(10.956.408)	(15.183.886)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(86.565.601)	(165.625.260)
Alacaklardaki Azalışla İlgili Düzeltmeler		(299.214.505)	(1.211.041)
Borçlardaki Artışla/(Azalışla) İlgili Düzeltmeler		(87.055)	(2.287.554)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer (Azalışla)/Artışla İlgili Düzeltmeler		212.735.959	(162.126.665)
Faaliyetlerde (Kullanılan)/Elde Edilen Nakit Akışları		(70.877.752)	169.989.700
Alınan Faiz		1.826.353	322.991
Diğer Nakit Girişleri		10.956.408	15.183.886
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(247.095.810)	-
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit		(247.095.810)	-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net (Azalış)/Artış (A+B)		(305.190.801)	185.496.577
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net (Azalış)/Artış (A+B+C)		(305.190.801)	185.496.577
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	344.574.927	159.078.350
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	39.384.126	344.574.927

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla 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.

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

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

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(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 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(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.

Kamu Gözetimi Kurumu tarafından yapılan 23 Kasım 2023 tarihli duyuruda bağımsız denetime tabi şirketlerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarını "TMS 29 - Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı" ile "BOBİ FRS Bölüm 25 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı"nda yer alan muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzelterek sunmaları gerektiği açıklanmıştır. SPK Kurul Karar Organı'nın 7 Mart 2024 tarih ve 14/382 sayılı Kararı uyarınca yapılan duyuruda, ilk enflasyona geçişte yatırım fonlarının enflasyon muhasebesi uygulamamış olması ile 20 Şubat 2024 tarihli ve 165 nolu Vergi Usul Kanunu Sirkülerinde yer alan hükümler dikkate alınarak, yatırım fonlarının TMS/TFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamasına karar verilmiştir. Bu nedenle 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

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 2023 tarihli finansal tablolar yayımlanmak üzere 5 Nisan 2024 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

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

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(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 2023 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

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

- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması
- TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi
- TMS 12'ye İlişkin Değişiklikler - Uluslararası Vergi Reformu-İkinci Sütun Modeli Kuralları
- UMS 12'ye İlişkin Değişiklikler BOBİ FRS-Uluslararası Vergi Reformu-İkinci Sütun Modeli Kuralları

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

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

- Takas Edilebilirliğin ortadan kalkması - UMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkileri

Yukarıdaki standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal tablolarına önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir.

Yayımlanan ancak yürürlüğe henüz girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar, değişiklikler ve iyileştirmeler:

- TFRS 17 - Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması - Karşılaştırmalı Bilgiler
- TMS 1'deki değişiklikler - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TFRS 16 - Satış ve geri kiralama işlemleri
- TFRS 4'deki değişiklikler - TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 7 Finansal Araçlarda yapılan değişiklikler - Tedarikçi finansmanı düzenlemeleri
- TSR 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar

Yukarıdaki standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal tablolarına önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

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

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

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

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar:

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kar payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır.

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

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

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(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 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

Kur değişiminin etkileri

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

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

Diğer finansal borçlar

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

Yabancı para çevrimi

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

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

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

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(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 işlemden, 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 kirala 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 değerleme 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.

Bağlı ortaklıklar

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

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

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(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 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

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

Kar payı gelir ve gideri

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

Temettü geliri

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

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Vergi

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

Katılma payları

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

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

İlişkili taraflar

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

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

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Fiyatlandırma 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 değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlendirilmesinde 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 yansıttacak 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 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Nakit ve nakit benzerleri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Bankalar	672.893	114.305.363
- Vadesiz Hesaplar	672.893	210.816
- Vadeli Hesaplar (*)	-	114.094.547
Diğer Hazır Değerler(**)	38.711.233	230.269.564
Toplam	39.384.126	344.574.927

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeli hesabı bulunmamaktadır (31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Ocak 2023 vadeli %12 - %22 faiz oranlarına sahip mevduatlardan oluşmaktadır).

(**) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Fon'un döviz bazlı varlıklarından oluşmaktadır. Diğer hazır değerlerin orijinal para cinsinden tutarı 1.315.000 USD'dir (31 Aralık 2022: 12.315.000 USD).

5. Finansal varlıklar

Fon'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal varlıkları bulunmamakta olup 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in 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 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

6. Diğer Varlıklar ve Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.643.348.875	765.661.352
Anonim Ortaklıklar	300.288.735	-
Toplam	1.943.637.610	765.661.352

	1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	765.661.352	177.593.220	(196.312.000)	896.406.303	1.643.348.875
Toplam	765.661.352	177.593.220	(196.312.000)	896.406.303	1.643.348.875

	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

Fon'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Yatırım amaçlı gayrimenkulleri SPK tarafından yetkilendirilen kuruluşlar tarafınca değerlendirilmiştir. Değerleme sonrası gayrimenkul portföy büyüklüğü 1.643.348.875 TL'dir (31 Aralık 2022: 765.661.352 TL).

Satışların hareket tablosu (*)	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam satış bedeli (A)	221.788.180	420.573.964
Satılan dairelerin alım bedeli (*)	(44.143.940)	(69.489.725)
Satılan dairelere ilişkin önceki yıllarda muhasebeleşen gerçeğe uygun değer artışı (B) (Not 13)	(152.168.060)	(210.306.275)
Toplam satılan daire maliyeti (C)	196.312.000	279.796.000
Satış karı (A-C) (2) (Not 13)	25.476.180	140.777.964

(*) Şirket, 2023 yılı içerisinde 54 bağımsız bölümün satışını toplam 221.788.180 TL satış bedeliyle gerçekleştirmiştir (31 Aralık 2022: 168 bağımsız bölümün satışını toplam 420.573.964 TL).

Anonim Ortaklıklar

	1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi
Ayrı Gayrimenkul A.Ş.	-	470.000.000	(300.288.735)	130.577.470	300.288.735
Toplam	-	470.000.000	(300.288.735)	130.577.470	300.288.735

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

Ayrıca, Ayrı Gayrimenkul'un %50'si Akfen International BV'ye 21 Aralık 2023 tarihinde 300.288.735 TL karşılığında devredilmiştir. Satış tarihinde Ayrı Gayrimenkul'un gerçeğe uygun değeri SPK tarafından yetkilendirilen kuruluş tarafınca 600.577.469 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2022: Yoktur).

Ayrı Gayrimenkul'un aktif toplamının %75'inden fazlası gayrimenkullerden oluşmaktadır.

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

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

7. Diğer Borçlar

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

Diğer borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yönetim ücreti ^(*)	1.625.231	1.242.410
Alınan depozitolar	891.360	1.084.843
İhraç izin ücreti	114.060	73.651
Hesaplanan KDV	66.261	374.763
Diğer borçlar	-	8.300
Toplam	2.696.912	2.783.967

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

8. Alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenen vergi&gayrimenkul tefrişat bedeli	384.619	285.789
İlişkili taraflardan diğer alacaklar ^(*)	300.545.000	1.429.325
Toplam	300.929.619	1.715.114

^(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla diğer alacaklar, 2023 yılı içerisinde ilişkili taraflar, Ayrı Gayrimenkul'ün %50 hissesinin Akfen International BV'ye devredilmesinden doğan alacak ile ilgilidir (31 Aralık 2022: İlişkili olmayan bir taraftan fona devralınan ve yine 2022 yılında Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ("Akfen GYO") devredilen Gökliman Yat. İnş. Tic. A.Ş.'den ("Gökliman") olan alacak ile ilgilidir).

9. Niteliklerine göre giderler

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

Esas faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yönetim ücreti	14.980.444	10.249.551
Saklama ücretleri	1.513.584	645.744
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	420.110	16.768
Kurul ücretleri	336.042	227.058
Denetim ücretleri	106.662	24.628
Esas faaliyetlerden diğer giderler	11.907.507	19.402.551
Toplam	29.264.349	30.566.300

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Tapu harcı giderleri	7.992.558	9.962.742
Aidat ve site giderleri	1.342.441	1.277.822
Daire satış hizmet bedeli	1.093.360	6.591.791
Vergi giderleri	832.708	1.240.354
Değerleme giderleri	550.040	239.031
Noter, harç, tasdik giderleri	4.056	2.235
Diğer	92.344	88.576
Toplam	11.907.507	19.402.551

Komisyon ve diğer işlem ücretleri detayı:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
BPP komisyonları	420.110	16.768
Toplam	420.110	16.768

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

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri	1.472.895.870	561.943.637
Fon toplam değeri (TL)	2.281.254.443	1.472.895.870
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	193.549.693	232.549.693
Birim pay değeri (TL)	11,786402	6,3337
31 Aralık itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri	2.281.254.443	1.472.895.870

Katılma belgeleri hareketleri:

	31 Aralık 2023 Adet	31 Aralık 2022 Adet
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	232.549.693	232.549.693
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	-	-
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	(39.000.000)	-
Toplam	193.549.693	232.549.693

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

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle fon'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal varlıkların finansal durum tablosundaki 2.281.254.443 TL (31 Aralık 2022: 1.472.895.870 TL) tutarındaki değerleri Fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır.

12. Faiz gelirleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
BPP faiz gelirleri	1.086.204	172.287
Vadeli mevduat faiz gelirleri	655.902	94.547
Ters repo faiz gelirleri	84.247	56.157
Toplam	1.826.353	322.991

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

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(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 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerine İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar (Not 6)	293.347.372	548.121.405
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	778.588.599	377.890.251
Toplam	1.071.935.971	926.011.656

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Satılan gayrimenkullere ilişkin gerçekleşen değer artışları (Not 6)	152.168.060	210.306.275
Satılan gayrimenkul gerçekleşen satış karı (Not 6)	25.476.180	140.777.964
Gerçekleşen menkul kıymet satış zararı (*)	(911.787)	(349.574.856)
Gerçekleşen menkul kıymet değer artışı (*)	116.614.919	546.612.022
Toplam	293.347.372	548.121.405

(*) 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait menkul kıymet satış zararlarının 348.763.651 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2023: 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 zararlarıdır. 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait menkul kıymet değer artışının 466.755.651 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2023: Ayrı Gayrimenkul şirket değer artışı 65.288.735 TL) ise Gökliman şirket değerindeki 2022 yılı içerisinde meydana gelen değer artışından kaynaklanmaktadır.

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Gerçeğe uygun değer artışı/(değer azalışı) (Not 6)	1.026.983.773	559.830.396
Menkul kıymet satış karı	34.350.356	28.366.130
Satılan gayrimenkullere ilişkin önceki yıllarda muhasebeleşen gerçeğe uygun değer artışının itfası (Not 6)	(152.168.060)	(210.306.275)
Satılan bağlı ortaklıklara ilişkin muhasebeleşen gerçeğe uygun değer artışının itfası (Not 6)	(130.577.470)	-
Toplam	778.588.599	377.890.251

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Kira gelirleri	10.834.448	13.668.453
Diğer gelirler	121.960	1.515.433
Toplam	10.956.408	15.183.886

14. Yönetim ücretleri

Fon'un 31 Aralık 2023 hesap dönemi itibarıyla yönetim ücreti gideri 14.980.444 TL (31 Aralık 2022: 10.249.551 TL)'dir.

15. Finansman giderleri

Fon'un 1 Ocak-31 Aralık 2023 itibarıyla finansman gideri bulunmamaktadır (1 Ocak- 31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

16. Diğer kapsamlı gelir tablosu unsurlarının sunumu

Fon'un 1 Ocak-31 Aralık 2023 itibarıyla diğer kapsamlı gelirleri bulunmamaktadır (1 Ocak- 31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

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

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(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 23 Kasım 2023 tarihli duyuruda bağımsız denetime tabi şirketlerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarını "TMS 29 - Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı" ile "BOBİ FRS Bölüm 25 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı"nda yer alan muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzelterek sunmaları gerektiği açıklanmıştır. SPK Kurul Karar Organı'nın 7 Mart 2024 tarih ve 14/382 sayılı Kararı uyarınca yapılan duyuruda, ilk enflasyona geçişte yatırım fonlarının enflasyon muhasebesi uygulamamış olması ile 20 Şubat 2024 tarihli ve 165 nolu Vergi Usul Kanunu Sirkülerinde yer alan hükümler dikkate alınarak, yatırım fonlarının TMS/TFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamasına karar verilmiştir. Bu nedenle 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

18. Türev araçlar

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

19. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Finansal risk faktörleri

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

Yoğunlaşma riski

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

Faiz oranı riski

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

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 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(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 2023 tarihi itibarıyla finansal araç bulunmamaktadır.

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

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

Likidite riski

Likidite riski, nakit olarak ya da diğer bir finansal varlığın teslimi suretiyle ödenen finansal borçlarla ilgili yükümlülüklerin yerine getirilmesinde zorlanma riskidir. Fon, katılma paylarının paraya çevrilmesine bağlı olarak günlük nakit çıkış riskine maruzdur. Ayrıca Fon'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 39.384.126 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 344.574.927 TL).

31 Aralık 2023						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit girişler/çıkışlartoplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Diğer Borçlar	1.071.681	1.071.681	1.071.681	-	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar	1.625.231	1.625.231	1.625.231	-	-	-
Toplam Net Varlık/Yükümlülük	2.696.912	2.696.912	2.696.912	-	-	-

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

Katılma payları pay sahibinin opsiyonunda talep edildiği anda paraya çevrilebilmektedir. Ancak yönetim yukarıda sunulan sözleşmeye bağlı vade analizinin gerçek nakit akışlarını 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 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(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 2023 itibarıyla kur riski aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
31 Aralık 2023			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	AVRO
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	38.711.233	1.315.000	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	38.711.233	1.315.000	-
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)	38.711.233	1.315.000	-
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 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

31 Aralık 2022 itibarıyla kur riski aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

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

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(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 2023

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

Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar	Diğer
Ticari Alacaklar						
İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
-	-	300.545.000	384.619	672.893	-	38.711.233
-	-	300.545.000	384.619	672.893	-	38.711.233
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2022

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

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

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

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar

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

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

31 Aralık 2023	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
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	39.384.126	-	-	39.384.126	4
Diğer Varlıklar	-	1.943.637.610	-	1.943.637.610	6
Diğer Alacaklar	-	300.929.619	-	300.929.619	8
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
İlişkili Taraflara Borçlar	1.625.231	-	-	1.625.231	7
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	1.071.681	-	-	1.071.681	7

31 Aralık 2022	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
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	344.574.927	-	-	344.574.927	4
Diğer Varlıklar	-	765.661.352	-	765.661.352	6
Diğer Alacaklar	-	1.715.114	-	1.715.114	8
Finansal Varlıklar	-	363.728.444	-	363.728.444	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
İlişkili Taraflara Borçlar	1.242.410	-	-	1.242.410	7
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	1.541.557	-	-	1.541.557	7

b) Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılanlar

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

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

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

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

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

	31 Aralık 2023			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	1.643.348.875	-	1.643.348.875
Finansal varlıklar	300.288.735	-	-	300.288.735
Toplam finansal varlıklar	300.288.735	1.643.348.875	-	1.943.637.610

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

20. Nakit akış tablosuna ilişkin açıklamalar

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

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

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

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

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

23. Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

1 Ocak – 31 Aralık 2023 raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 77.000 TL'dir (31 Aralık 2022: 21.640 TL).

24. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket'in kurucusu olan Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 29. Mart 2024 tarihli kararında; Akfen İnşaat'ın talebi doğrultusunda,

- Katılma payı satışının aşağıdaki tabloda belirtilen Akfen İnşaat'a ait olan taşınmazların aşağıdaki tabloda belirtilen fiyatlar üzerinden tapu sicilinde Şirket adına tescil ettirilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi şeklinde gerçekleştirilmesine,
- Katılma payı satışının, Taşınmazlar'ın tapu sicilinde Şirket adına tescil tarihinden önceki işgününde hesaplanıp ilan edilecek pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilmesine,
- İşlem bedeli karşılığında Akfen İnşaat'a verilecek toplam Fon katılma payı adedinin, b maddesinde belirtilen pay fiyatına göre belirlenmesine,

Söz konusu işlemlerin, aşağıdaki tabloda belirtilen toplam 358.819.000 TL + KDV bedel üzerinden gerçekleştirilmesine ve III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYF Tebliği) 16'ncı maddesinin onikinci fıkrası hükmü kapsamında, söz konusu işlem öncesinde mevcut yatırımcılardan aynı karşılığı pay ihracına ilişkin onaylarının alınmasına, oybirliği ile 29 Mart 2024 tarihinde karar verilmiştir.

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

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

23. Raporlama döneminden sonraki olaylar (devamı)

Ayrıca Şirket kurucusu Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından alınan 29 Mart 2024 tarihli kararda, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 1947 ada, 56 parselde kayıtlı 3 no.lu bağımsız bölümün 20.000.000 TL + KDV bedel ile nakden satın alınmasına karar verilmiştir.

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 1947 ada, 56 parselde kayıtlı 3 no.lu bağımsız bölüm haricindeki diğer taşınmazların devri 29 Mart 2024 tarihinde gerçekleşmiş olup İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 1947 ada, 56 parselde kayıtlı 3 no.lu bağımsız bölüme ilişkin devir işlemleri devam etmektedir.

Taşınmaz Adı	Nitelik	İlgili Hesap	Satış Bedeli (KDV Hariç)
Ankara Gölbaşı Karaoğlan	Arsa	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	82.575.000
Beynam	Arsa	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	9.900.000
Sincan	Arsa	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5.490.000
Ankara Gölbaşı İncek	Arsa	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	9.450.000
İzmir Menemen	Arsa	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	33.750.000
Muğla Milas Hisar Mersinlikuyu	Arsa	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	13.320.000
İstanbul Beşiktaş	Dükkan	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	87.795.000
Levent Loft Bağımsız Bl.3 Büro , Cafe, Dükkan	Büro, Café, Dükkan	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	37.575.000
Kadıköy	Daire	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	24.444.000
İstanbul Bebek	Daire	Maddi Duran Varlık	74.520.000
Toplam			378.819.000

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

**31 Aralık 2023 tarihli hesap dönemine ait
fiyat raporu**

KPMG Bağimsız Denetim ve Serbest Muhasebat Mali Müşavirlik A.Ş.,
a Turkish corporation and a member firm of the KPMG network of independent
member firms affiliated with KPMG International Cooperative, a Swiss entity.

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

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

AB1-AKFEN GAYRİMENKUL PORT.YÖN.A.Ş.BİRİNCİ GYF 29 ARALIK 2023 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

YATIRIMLAR	ALIŞ TARİHİ	ALIŞ 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	22.11.2023	5.009.000,00	5.009.000,00	0,26	0,26	0,22
A1 BLOK 115 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	456.420,00	22.11.2023	6.707.000,00	6.707.000,00	0,35	0,34	0,29
A1 BLOK 123 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	459.960,00	22.11.2023	6.736.000,00	6.736.000,00	0,35	0,35	0,30
A1 BLOK 139 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	459.960,00	22.11.2023	6.793.000,00	6.793.000,00	0,35	0,35	0,30
A1 BLOK 13 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	183.125,00	22.11.2023	3.623.000,00	3.623.000,00	0,19	0,19	0,16
A1 BLOK 141 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	189.180,00	22.11.2023	3.894.000,00	3.894.000,00	0,20	0,20	0,17
A1 BLOK 155 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	459.960,00	22.11.2023	6.850.000,00	6.850.000,00	0,35	0,35	0,30
A1 BLOK 163 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	463.500,00	22.11.2023	6.878.000,00	6.878.000,00	0,35	0,35	0,30
A1 BLOK 164 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	192.045,00	22.11.2023	3.768.000,00	3.768.000,00	0,19	0,19	0,17
A1 BLOK 165 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	190.695,00	22.11.2023	3.945.000,00	3.945.000,00	0,20	0,20	0,17
A1 BLOK 168 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	187.825,00	22.11.2023	3.656.000,00	3.656.000,00	0,19	0,19	0,16
A1 BLOK 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	202.800,00	22.11.2023	3.742.000,00	3.742.000,00	0,19	0,19	0,16
A1 BLOK 35 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	445.810,00	22.11.2023	6.422.000,00	6.422.000,00	0,33	0,33	0,28
A1 BLOK 4 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	184.655,00	22.11.2023	3.437.000,00	3.437.000,00	0,18	0,18	0,15
A2 BLOK 104 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	184.870,00	22.11.2023	3.524.000,00	3.524.000,00	0,18	0,18	0,15
A2 BLOK 112 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	184.870,00	22.11.2023	3.540.000,00	3.540.000,00	0,18	0,18	0,16
A2 BLOK 141 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	180.100,00	22.11.2023	3.894.000,00	3.894.000,00	0,20	0,20	0,17
A2 BLOK 152 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	186.345,00	22.11.2023	3.623.000,00	3.623.000,00	0,19	0,19	0,16
A2 BLOK 157 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	180.100,00	22.11.2023	3.928.000,00	3.928.000,00	0,20	0,20	0,17
A2 BLOK 15 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	385.690,00	22.11.2023	6.108.000,00	6.108.000,00	0,31	0,31	0,27
A2 BLOK 160 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	186.345,00	22.11.2023	3.640.000,00	3.640.000,00	0,19	0,19	0,16
A2 BLOK 21 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	175.560,00	22.11.2023	3.640.000,00	3.640.000,00	0,19	0,19	0,16
A2 BLOK 3 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	428.115,00	22.11.2023	6.308.000,00	6.308.000,00	0,32	0,33	0,28
A2 BLOK 4 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	168.410,00	22.11.2023	3.437.000,00	3.437.000,00	0,18	0,18	0,15
A2 BLOK 53 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	177.075,00	22.11.2023	3.708.000,00	3.708.000,00	0,19	0,19	0,16
A2 BLOK 69 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	177.075,00	22.11.2023	3.742.000,00	3.742.000,00	0,19	0,19	0,16
A2 BLOK 79 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	389.475,00	22.11.2023	6.341.000,00	6.341.000,00	0,33	0,33	0,28
A2 BLOK 8 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	180.430,00	22.11.2023	3.325.000,00	3.325.000,00	0,17	0,17	0,15
A2 BLOK 97 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	207.340,00	22.11.2023	3.945.000,00	3.945.000,00	0,20	0,20	0,17
ANKARA/ÇANKAYA 28053 ADA 1 NO'LU PARSEL	19.11.2020	10.000.000,00	18.12.2023	46.000.000,00	46.000.000,00	2,37	2,37	2,02

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2023 tarihli portföy değer tablosu (devamı)**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

ANKARA/GÖLBAŞI/İNCEK MAH. 123109 ADA 1 PARSEL	12.05.2023	115.000.000,00	18.12.2023	145.000.000,00	145.000.000,00	7,46	7,46	6,36
ANTALYA/KAŞ 2634 NO'LU PARSEL	19.11.2020	4.000.000,00	18.12.2023	65.700.000,00	65.700.000,00	3,38	3,38	2,88
B BLOK 14 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	576.365,00	22.11.2023	8.274.000,00	8.274.000,00	0,43	0,43	0,36
B BLOK 24 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	492.650,00	22.11.2023	8.052.000,00	8.052.000,00	0,41	0,41	0,35
B BLOK 53 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	492.395,00	22.11.2023	6.911.000,00	6.911.000,00	0,36	0,36	0,30
B BLOK 69 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	496.930,00	22.11.2023	7.046.000,00	7.046.000,00	0,36	0,36	0,31
B BLOK 72 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507.430,00	22.11.2023	8.497.000,00	8.497.000,00	0,44	0,44	0,37
B BLOK 76 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507.430,00	22.11.2023	8.534.000,00	8.534.000,00	0,44	0,44	0,37
B BLOK 88 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	512.355,00	22.11.2023	8.646.000,00	8.646.000,00	0,44	0,44	0,38
B BLOK 89 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	505.355,00	22.11.2023	7.208.000,00	7.208.000,00	0,37	0,37	0,32
B BLOK 90 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	596.070,00	22.11.2023	8.979.000,00	8.979.000,00	0,46	0,46	0,39
B BLOK 91 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	449.075,00	22.11.2023	7.480.000,00	7.480.000,00	0,38	0,39	0,33
B BLOK 9 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	483.975,00	22.11.2023	6.555.000,00	6.555.000,00	0,34	0,34	0,29
BOLU/MERKEZ 109 ADA 16 PARSEL Ü BLOK 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	400.000,00	18.12.2023	5.000.000,00	5.000.000,00	0,26	0,26	0,22
C BLOK 108 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507.205,00	22.11.2023	7.724.000,00	7.724.000,00	0,40	0,40	0,34
C BLOK 141 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	439.580,00	22.11.2023	7.658.000,00	7.658.000,00	0,39	0,39	0,34
C BLOK 144 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	511.430,00	22.11.2023	7.919.000,00	7.919.000,00	0,41	0,41	0,35
C BLOK 60 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	498.750,00	22.11.2023	7.463.000,00	7.463.000,00	0,38	0,38	0,33
C BLOK 9 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	422.670,00	22.11.2023	6.941.000,00	6.941.000,00	0,36	0,36	0,30
D BLOK 12 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	437.885,00	22.11.2023	6.273.000,00	6.273.000,00	0,32	0,32	0,27
D BLOK 18 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	437.885,00	22.11.2023	6.302.000,00	6.302.000,00	0,32	0,32	0,28
D BLOK 29 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	515.385,00	22.11.2023	6.569.000,00	6.569.000,00	0,34	0,34	0,29
D BLOK 2 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	441.605,00	22.11.2023	7.125.000,00	7.125.000,00	0,37	0,37	0,31
D BLOK 35 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	519.540,00	22.11.2023	6.601.000,00	6.601.000,00	0,34	0,34	0,29
D BLOK 56 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	1,00	22.11.2023	12.008.000,00	12.008.000,00	0,62	0,62	0,53
D BLOK 61 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	824.655,00	22.11.2023	12.061.000,00	12.061.000,00	0,62	0,62	0,53
D BLOK 66 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	824.655,00	22.11.2023	12.113.000,00	12.113.000,00	0,62	0,62	0,53
D BLOK 71 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	824.655,00	22.11.2023	12.165.000,00	12.165.000,00	0,63	0,63	0,53
D BLOK 7 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	437.925,00	22.11.2023	6.246.000,00	6.246.000,00	0,32	0,32	0,27
D BLOK 81 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	824.655,00	22.11.2023	12.269.000,00	12.269.000,00	0,63	0,63	0,54
D BLOK 96 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	832.365,00	22.11.2023	12.426.000,00	12.426.000,00	0,64	0,64	0,54
D BLOK 99 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	411.825,00	22.11.2023	6.353.000,00	6.353.000,00	0,33	0,33	0,28
İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 56 PARSEL 148 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	3.800.000,00	18.12.2023	17.395.000,00	17.395.000,00	0,89	0,90	0,76
İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 56 PARSEL 150 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	10.365.000,00	18.12.2023	68.162.000,00	68.162.000,00	3,51	3,51	2,99
İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 56 PARSEL 151 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	5.835.000,00	18.12.2023	41.368.000,00	41.368.000,00	2,13	2,13	1,81

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

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

İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 90 PARSEL 77 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	29.12.2020	4.200.000,00	18.12.2023	7.600.000,00	7.600.000,00	0,39	0,39	0,33										
İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 90 PARSEL 83 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	25.000.000,00	18.12.2023	60.562.875,00	60.562.875,00	3,12	3,12	2,65										
MUĞLA/BODRUM/ESKİÇEŞME MAH. 829 ADA 35 PARSEL L BLOK BAĞ. BÖL. NO: 1	09.06.2023	62.593.220,34	18.12.2023	75.000.000,00	75.000.000,00	3,86	3,86	3,29										
MUĞLA/BODRUM/KIZILAĞAÇ MAH. 187 ADA 1 PARSEL	22.10.2021	18.326.737,00	18.12.2023	190.000.000,00	190.000.000,00	9,78	9,77	8,33										
MUĞLA/BODRUM/KIZILAĞAÇ MAH. 188 ADA 1 PARSEL	22.10.2021	1.002.140,00	18.12.2023	7.000.000,00	7.000.000,00	0,36	0,36	0,31										
MUĞLA/BODRUM/KIZILAĞAÇ MAH. 190 ADA 16 PARSEL	22.10.2021	21.671.123,00	18.12.2023	223.000.000,00	223.000.000,00	11,47	11,47	9,78										
MUĞLA/BODRUM/YAHŞİ MAH. 205 ADA 3 PARSEL	20.06.2022	11.517.600,00	18.12.2023	35.000.000,00	35.000.000,00	1,80	1,80	1,53										
MUĞLA/BODRUM/YAHŞİ MAH. 205 ADA 4 PARSEL	20.06.2022	49.000.000,00	18.12.2023	210.000.000,00	210.000.000,00	10,80	10,80	9,21										
MUĞLA/BODRUM/YAHŞİ MAH. 205 ADA 5 PARSEL	28.12.2022	18.692.800,00	18.12.2023	60.000.000,00	60.000.000,00	3,09	3,09	2,63										
MUĞLA/BODRUM 240 ADA 1 PARSEL 24 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	1.175.000,00	18.12.2023	10.000.000,00	10.000.000,00	0,51	0,51	0,44										
GRUP TOPLAMI		385.715.051,34			1.643.348.875,00		84,55	84,56	72,04									
A.3.AKTİF %75 GM YOGUNLUKLULU ANONİM ORTAKLIK																		
AYRI GAYRİMENKUL A.Ş.	13.01.2023	235.000.000,00		1,75	300.288.734,50	15,45	15,44	13,16										
GRUP TOPLAMI		235.000.000,00			300.288.734,50		15,45	15,44	13,16									
GRUP TOPLAMI		620.715.051,34			1.943.637.609,50		100,00	100,00	85,20									
YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALIŞ FİYATI	SATIN ALIŞ TARİHİ	İÇ İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT TUTARI	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
DİĞER																		
Döviz																		
USD	USD	FED					1.315.000,00	24,545917	29/12/23					29,438200	38.711.233,00	0,00	0,00	1,70
GRUP TOPLAMI							1.315.000,00								38.711.233,00	0,00	0,00	1,70
FON PORTFÖY DEĞERİ														1.943.637.609,50		100,00		

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2023 tarihli toplam değer tablosu**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

31 Aralık 2023			
	Tutar TL	Grup %	Toplam %
Fon portföy değeri	2.244.567.228	-	98,39
Gayrimenkul Yatırımları Portföyü	1.643.348.875	73,21	72,04
Bağlı ortaklıklar	300.288.735	13,38	13,16
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	-	-	-
Diğer alacaklar ve varlıklar	300.929.619	13,41	13,19
Hazır değerler	39.384.126	-	1,73
Bankalar	672.893	1,71	0,03
Diğer	38.711.233	98,29	1,70
Borçlar	(2.696.912)	-	0,12
İlişkili Taraflara Borçlar	(1.625.231)	60,26	0,07
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	(1.071.681)	39,74	0,05
Fon toplam değeri	2.281.254.443	-	100,00%

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