

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

**1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait
finansal tablolar ve dipnotlar ve
bağımsız denetim raporu**



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

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 2024 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 Fonu'nun 31 Aralık 2024 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.

Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

Kurucunun Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (eski adıyla “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 şüpheciğimizi 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 bildirmektediriz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- 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 belirlemektediriz. 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 2024 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



14 Şubat 2025

İstanbul, Türkiye

İçindekiler	Sayfa
Finansal tablolarla ilgili bağımsız denetim raporu	
Finansal durum tablosu	1
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	2
Toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu	3
Nakit akış tablosu	4
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar	5 - 28

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.435.696	39.384.126
Finansal Varlıklar	5	82.602.640	-
Diğer Varlıklar	6	2.788.466.809	1.943.637.610
Diğer Alacaklar	8	55.235.190	300.929.619
Toplam Varlıklar (A)		2.927.740.335	2.283.951.355
Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	7	89.079.361	2.696.912
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		89.079.361	2.696.912
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)	10	2.838.660.974	2.281.254.443

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**1 Ocak - 31 Aralık 2024 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 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	12	2.127.770	1.826.353
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	13	16.169.057	293.347.372
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	13	460.141.770	778.588.599
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	15.820.175	10.956.408
Esas Faaliyet Gelirleri		494.258.772	1.084.718.732
Yönetim Ücretleri	9,14	(21.260.834)	(14.980.444)
Saklama Ücretleri	9	(2.343.471)	(1.513.584)
Denetim Ücretleri	9	(474.385)	(106.662)
Kurul Ücretleri	9	(514.407)	(336.042)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	9	(57.724)	(420.110)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	9	(23.513.519)	(11.907.507)
Esas Faaliyet Giderleri		(48.164.340)	(29.264.349)
Esas Faaliyet Karı		446.094.432	1.055.454.383
Finansman Giderleri	15	-	-
Net Dönem Karı (A)		446.094.432	1.055.454.383
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)		446.094.432	1.055.454.383

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

1 Ocak – 31 Aralık 2024 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 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	10	2.281.254.443	1.472.895.870
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış		446.094.432	1.055.454.383
Katılma Payı İhraç/(İade) Tutarı		111.312.099	(247.095.810)
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	10	2.838.660.974	2.281.254.443

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

1 Ocak – 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023
	Dipnot referansları		
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(149.260.529)	(58.094.991)
Net Dönem Karı		446.094.432	1.055.454.383
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(487.919.144)	(1.039.766.534)
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	(2.127.770)	(1.826.353)
Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	13	(469.971.199)	(1.026.983.773)
Kar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler	13	(15.820.175)	(10.956.408)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(125.383.762)	(86.565.601)
Alacaklardaki Azalış/(Artış)la İlgili Düzeltmeler		245.694.429	(299.214.505)
Borçlardaki Artış/(Azalış)la İlgili Düzeltmeler		86.382.449	(87.055)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer (Azalış)la/(Artış)la İlgili Düzeltmeler		(457.460.640)	212.735.959
Faaliyetlerde Kullanılan Nakit Akışları		(167.208.474)	(70.877.752)
Alınan Faiz	12	2.127.770	1.826.353
Diğer Nakit Girişleri	13	15.820.175	10.956.408
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		111.312.099	(247.095.810)
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit		111.312.099	-
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit		-	(247.095.810)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Azalış (A+B)		(37.948.430)	(305.190.801)
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Azalış (A+B+C)		(37.948.430)	(305.190.801)
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	39.384.126	344.574.927
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	1.435.696	39.384.126

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. Fon hakkında genel bilgiler

Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (eski adıyla 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 ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Koza Caddesi No: 22 Gaziosmanpaşa Çankaya Ankara

Yönetici:

Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi 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 ve Girişim Sermayesi 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 ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

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

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

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

31 Aralık 2024 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 yatırım fonlarına 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.

Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin %60'ını aşamaz. Yalnızca belirli bir gayrimenkule yatırım yapacak ya da belirli bir sektörde faaliyet gösterecek fonlar için bu sınırlama uygulanmaz.

Tebliğ'in 18. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz.

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

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

31 Aralık 2024 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 2024 ve 2023 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 2024 tarihli finansal tablolar yayımlanmak üzere 14 Şubat 2025 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

31 Aralık 2024 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 2024 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2024 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

- TMS 1'deki değişiklikler - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TFRS 16 - Satış ve geri kiralama işlemleri
- 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
- Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları- TMS 12 Değişiklikleri

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

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

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

- UFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar
- Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler - UFRS 9 Finansal Araçlar ve UFRS 7 Finansal Araçlar : Açıklamalar standartlarındaki değişiklikler
- UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar
- UFRS Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

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

31 Aralık 2024 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 2024 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 2024 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 2024 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 2024 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 gerçekleşecek olan bir işlemde, bir varlığın satışında veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerleme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının 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 değerlendirilme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

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

Raporlama döneminden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kâra ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

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

Nakit akış tablosu

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

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

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

Finansal araçların netleştirilmesi

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

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 2024 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 alış 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 2024 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 ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

Katılma payları

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

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

İlişkili taraflar

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

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

31 Aralık 2024 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 yansıtabilecek 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 2024 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Nakit ve nakit benzerleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bankalar	236.166	672.893
- Vadesiz Hesaplar	236.166	672.893
Diğer Hazır Değerler (*)	1.199.530	38.711.233
Toplam	1.435.696	39.384.126

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Fon'un döviz bazlı varlıklarından oluşmaktadır. Diğer hazır değerlerin orijinal para cinsinden tutarı 34.000 USD'dir (31 Aralık 2023: 1.315.000 USD).

5. Finansal varlıklar

Fon'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal varlıkları takasbank para piyasası araçlarından oluşmaktadır (31 Aralık 2023: Yoktur). Söz konusu işlemlerin detayları aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	31 Aralık 2024		
	Nominal Değeri	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değeri
Takasbank Para Piyasası Araçları (*)	82.711.423	82.602.640	82.602.640
Toplam	82.711.423	82.602.640	82.602.640

(*) Takasbank para piyasası araçlarının tamamı TL varlıklardan oluşmakta olup, faiz oranı %48,1 ve vade tarihi 2 Ocak 2025'dir.

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

31 Aralık 2024 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 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.525.321.346	1.643.348.875
Anonim ortaklıklar	263.145.463	300.288.735
Toplam	2.788.466.809	1.943.637.610

	1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.643.348.875	378.819.000	(3.961.000)	507.114.471	2.525.321.346
Toplam	1.643.348.875	378.819.000	(3.961.000)	507.114.471	2.525.321.346

	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

Fon'un 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri SPK tarafından yetkilendirilen kuruluşlar tarafınca değerlendirilmiştir. Değerleme sonrası gayrimenkul portföy büyüklüğü 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 2.525.321.346 TL'dir (31 Aralık 2023: 1.643.348.875 TL).

Satışların hareket tablosu (*)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam satış bedeli (A)	5.985.000	221.788.180
Satılan dairelerin alım bedeli (*)	(180.100)	(44.143.940)
Satılan dairelere ilişkin önceki yıllarda muhasebeleşen gerçeğe uygun değer artışı (B) (Not 13)	(3.780.900)	(152.168.060)
Toplam satılan daire maliyeti (C)	3.961.000	196.312.000
Satış karı (A-C) (2) (Not 12)	2.024.000	25.476.180

(*) Şirket, 2024 yılı içerisinde 1 bağımsız bölümün satışının toplamı 5.985.000 TL satış bedeliyle gerçekleştirmiştir (31 Aralık 2023: 54 bağımsız bölümün satışını toplam 221.788.180 TL).

Anonim Ortaklıklar

	1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi
Ayrı Gayrimenkul A.Ş.	300.288.735	-	-	(37.143.272)	263.145.463
Toplam	300.288.735	-	-	(37.143.272)	263.145.463

	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. 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 2024 tarihi itibarıyla ise Ayrı Gayrimenkul'un gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından yetkilendirilen bir kuruluş tarafınca değerlendirilmiş olup, 526.290.926 TL olarak belirlenmiştir. Bu değer Fon'a düşen %50'lik kısmı uyarınca 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla değer 263.145.463 TL'dir (31 Aralık 2023: 300.288.735 TL). Ayrı Gayrimenkul'un aktif toplamının %75'inden fazlası gayrimenkullerden oluşmaktadır.

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

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

7. Diğer Borçlar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve avanslar (*)	87.879.160	891.360
Yönetim ücreti (**)	1.054.006	1.625.231
İhraç izin ücreti	141.937	114.060
Hesaplanan KDV	-	66.261
Diğer borçlar	4.258	-
Toplam	89.079.361	2.696.912

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla alınan depozito ve avanslar bakiyesinin 87.000.000 TL tutarındaki kısmı, Ankara Gölbaşı İncek Mahallesi 123109 Ada 1 Parsel'de bulunan arsanın satışına ilişkin olarak alınmış olan avanstandır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kalan tutar ise diğer depozito ve avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: Diğer depozito ve avanslar).

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

8. Alacaklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İndirilecek KDV	53.944.210	-
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (*)	785.554	300.545.000
Peşin ödenen vergi&gayrimenkul tefrişat bedeli	505.426	384.619
Toplam	55.235.190	300.929.619

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan diğer alacaklar, Ayrı Gayrimenkul'ün %50 hissesinin Akfen International BV'ye devredilmesinden doğan alacak ile ilgilidir.

9. Niteliklerine göre giderler

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

Esas faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yönetim ücreti	21.260.834	14.980.444
Saklama ücretleri	2.343.471	1.513.584
Kurul ücretleri	514.407	336.042
Denetim ücretleri	474.385	106.662
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	57.724	420.110
Esas faaliyetlerden diğer giderler	22.837.157	11.907.507
Toplam	47.487.978	29.264.349

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Aidat ve site giderleri	14.065.038	1.342.441
Tapu harcı giderleri	7.696.080	7.992.558
Değerleme giderleri	569.137	550.040
Vergi giderleri	422.702	832.708
Daire satış hizmet bedeli	80.500	1.093.360
Noter, harç, tasdik giderleri	3.700	4.056
Diğer	676.362	92.344
Toplam	23.513.519	11.907.507

Komisyon ve diğer işlem ücretleri detayı:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
BPP komisyonları	57.724	420.110
Toplam	57.724	420.110

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

31 Aralık 2024 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 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri	2.281.254.443	1.472.895.870
Fon toplam değeri (TL)	2.838.660.974	2.281.254.443
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	202.438.594	193.549.693
Birim pay değeri (TL)	14,0223	11,786402
31 Aralık itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri	2.838.660.974	2.281.254.443

Katılma belgeleri hareketleri:

	31 Aralık 2024 Adet	31 Aralık 2023 Adet
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	193.549.693	232.549.693
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	8.888.901	-
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	-	(39.000.000)
Toplam	202.438.594	193.549.693

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

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle fon'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal varlıkların finansal durum tablosundaki 2.838.660.974 TL (31 Aralık 2023: 2.281.254.443 TL) tutarındaki değerleri Fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır.

12. Faiz gelirleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
BPP faiz gelirleri	2.127.770	1.086.204
Vadeli mevduat faiz gelirleri	-	655.902
Ters repo faiz gelirleri	-	84.247
Toplam	2.127.770	1.826.353

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

31 Aralık 2024 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 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerine İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar (Not 5)	16.169.057	293.347.372
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	460.141.770	778.588.599
Toplam	476.310.827	1.071.935.971

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Satılan gayrimenkullere ilişkin gerçekleşen değer artışları (Not 6)	3.780.900	152.168.060
Satılan gayrimenkul gerçekleşen satış karı (Not 5)	2.024.000	25.476.180
Gerçekleşen menkul kıymet satış karı/(zararı)	16.368	(911.787)
Gerçekleşen menkul kıymet değer artışı	10.347.789	116.614.919
Toplam	16.169.057	293.347.372

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 6)	469.971.199	1.026.983.773
Menkul kıymet satış (zararı)/karı	(6.048.529)	34.350.356
Satılan gayrimenkullere ilişkin önceki yıllarda muhasebeleşen gerçeğe uygun değer artışının itfası (Not 6)	(3.780.900)	(152.168.060)
Satılan bağlı ortaklıklara ilişkin muhasebeleşen gerçeğe uygun değer artışının itfası (Not 6)	-	(130.577.470)
Toplam	460.141.770	778.588.599

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Kira gelirleri	15.013.163	10.834.448
Diğer gelirler	807.012	121.960
Toplam	15.820.175	10.956.408

14. Yönetim ücretleri

Fon'un 31 Aralık 2024 hesap dönemi itibarıyla yönetim ücreti gideri 21.260.834 TL (31 Aralık 2023: 14.980.444 TL)'dir.

15. Finansman giderleri

Fon'un 1 Ocak-31 Aralık 2024 itibarıyla finansman gideri bulunmamaktadır (1 Ocak- 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

16. Diğer kapsamlı gelir tablosu unsurlarının sunumu

Fon'un 1 Ocak-31 Aralık 2024 itibarıyla diğer kapsamlı gelirleri bulunmamaktadır (1 Ocak- 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

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

31 Aralık 2024 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 2024 ve 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

18. Türev araçlar

Fon’un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: 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 2024 tarihi itibarıyla fon’un finansal araçlarında sabit faizli finansal araçlar bulunmaktadır (31 Aralık 2023: Yoktur). Fon’un faize duyarlılığı finansal araçların faiz değişimine bağlı olarak finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde olacak değişikliği içermektedir. Aşağıdaki tabloda, diğer bütün değişkenlerin sabit kalması koşuluyla Fon’nun portföyündeki finansal varlıkların piyasa fiyatlarında yaşanabilecek %5 değer artış/(azalışının) Fon’nun varlıkları üzerindeki etkisi gösterilmektedir.

Sabit getirili finansal araçlar	31 Aralık 2024
Takasbank Para Piyasası	82.602.640
Toplam varlıklar	82.602.640

	Kar zarar üzerindeki etkisi
5%	4.130.132
-5%	(4.130.132)

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

31 Aralık 2024 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'nun portföyündeki finansal varlıkların ve vadeli mevduatların piyasa fiyatlarında %10 değer artış/(azalışının) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Fon'nun varlıkları üzerindeki etkisi gösterilmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal araç bulunmamaktadır.

Sabit getirili finansal araçlar	31 Aralık 2024
Takasbank Para Piyasası	82.602.640
Toplam varlıklar	82.602.640

	Kar zarar üzerindeki etkisi
10%	8.260.264
-10%	(8.260.264)

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 2024 tarihi itibarıyla toplam 84.038.336 TL tutarında nakit ve nakit benzerleri ile takasbank para piyasası araçları bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 39.384.126 TL).

31 Aralık 2024						
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	88.025.355	88.025.355	88.025.355	-	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar	1.054.006	1.054.006	1.054.006	-	-	-
Toplam Net Varlık/Yükümlülük	89.079.361	89.079.361	89.079.361	-	-	-

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	-	-	-

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 2024 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 2024 itibarıyla kur riski aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
31 Aralık 2024			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	AVRO
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	1.199.530	34.000	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	1.199.530	34.000	-
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)	1.199.530	34.000	-
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 2024 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 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 2024 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 2024

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			
-	-	785.554	505.426	236.166	82.602.640	1.199.530
-	-	785.554	505.426	236.166	82.602.640	1.199.530
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

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	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
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

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

31 Aralık 2024 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 2024	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	1.435.696	-	-	1.435.696	4
Diğer Varlıklar	-	2.788.466.809	-	2.788.466.809	5
Diğer Alacaklar	-	55.235.190	-	55.235.190	7
Finansal Varlıklar	-	82.602.640	-	82.602.640	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
İlişkili Taraflara Borçlar	1.054.006	-	-	1.054.006	6
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	88.025.355	-	-	88.025.355	6

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	5
Diğer Alacaklar	-	300.929.619	-	300.929.619	7
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
İlişkili Taraflara Borçlar	1.625.231	-	-	1.625.231	6
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	1.071.681	-	-	1.071.681	6

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 2024 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 2024			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	2.525.321.346	-	2.525.321.346
Anonim ortaklıklar	263.145.463	-	-	263.145.463
Finansal varlıklar	82.602.640	-	-	82.602.640
Toplam finansal varlıklar	345.748.103	2.525.321.346	-	2.871.069.449

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

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 9'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 2024 raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 332.500 TL'dir (31 Aralık 2023: 77.000 TL).

24. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 07/01/2025 tarih ve E-12233903-315.04-65602 sayılı izin doğrultusunda, fonun "Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu" olan ünvanının "Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu" olarak değiştirilmesine karar verilmiş olup, Fon İç Tüzüğü ve Fon İhraç Belgesi bu doğrultuda tadil edilmiştir.

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

31 Aralık 2024 tarihli toplam değer tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

31 Aralık 2024 tarihli hesap dönemine ait
fiyat raporu

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

31 Aralık 2024 tarihli toplam değer tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

AB1-AKFEN GAYRİMENKUL PORT.YÖN.A.Ş.BİRİNCİ GYF 31 Aralık 2024 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	26.12.2024	5.850.099,00	5.850.099,00	0,21	0,20	0,21
A1 BLOK 115 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	456.420,00	26.12.2024	8.841.209,00	8.841.209,00	0,32	0,31	0,31
A1 BLOK 123 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	459.960,00	26.12.2024	8.858.498,00	8.858.498,00	0,32	0,31	0,31
A1 BLOK 139 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	459.960,00	26.12.2024	8.858.498,00	8.858.498,00	0,32	0,31	0,31
A1 BLOK 13 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	183.125,00	26.12.2024	4.137.462,00	4.137.462,00	0,15	0,14	0,15
A1 BLOK 141 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	189.180,00	26.12.2024	4.510.641,00	4.510.641,00	0,16	0,16	0,16
A1 BLOK 155 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	459.960,00	26.12.2024	9.018.110,00	9.018.110,00	0,32	0,31	0,32
A1 BLOK 163 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	463.500,00	26.12.2024	8.941.891,00	8.941.891,00	0,32	0,31	0,32
A1 BLOK 164 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	192.045,00	26.12.2024	4.526.840,00	4.526.840,00	0,16	0,16	0,16
A1 BLOK 165 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	190.695,00	26.12.2024	4.510.511,00	4.510.511,00	0,16	0,16	0,16
A1 BLOK 168 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	187.825,00	26.12.2024	4.426.983,00	4.426.983,00	0,16	0,15	0,16
A1 BLOK 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	202.800,00	26.12.2024	4.578.339,00	4.578.339,00	0,16	0,16	0,16
A1 BLOK 35 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	445.810,00	26.12.2024	8.687.795,00	8.687.795,00	0,31	0,30	0,31
A1 BLOK 4 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	184.655,00	26.12.2024	4.493.555,00	4.493.555,00	0,16	0,16	0,16
A2 BLOK 104 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	184.870,00	26.12.2024	4.327.127,00	4.327.127,00	0,16	0,15	0,15
A2 BLOK 112 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	184.870,00	26.12.2024	4.327.127,00	4.327.127,00	0,16	0,15	0,15
A2 BLOK 152 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	186.345,00	26.12.2024	4.360.412,00	4.360.412,00	0,16	0,15	0,15
A2 BLOK 157 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	180.100,00	26.12.2024	4.510.511,00	4.510.511,00	0,16	0,16	0,16
A2 BLOK 15 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	385.690,00	26.12.2024	8.140.113,00	8.140.113,00	0,29	0,28	0,29
A2 BLOK 160 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	186.345,00	26.12.2024	4.426.983,00	4.426.983,00	0,16	0,15	0,16
A2 BLOK 21 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	175.560,00	26.12.2024	4.137.462,00	4.137.462,00	0,15	0,14	0,15
A2 BLOK 3 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	428.115,00	26.12.2024	9.177.723,00	9.177.723,00	0,33	0,32	0,32
A2 BLOK 4 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	168.410,00	26.12.2024	4.493.555,00	4.493.555,00	0,16	0,16	0,16

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2024 tarihli toplam değer tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

A2 BLOK 53 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	177.075,00	26.12.2024	4.374.857,00	4.374.857,00	0,16	0,15	0,15
A2 BLOK 69 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	177.075,00	26.12.2024	4.408.771,00	4.408.771,00	0,16	0,15	0,16
A2 BLOK 79 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	389.475,00	26.12.2024	8.791.403,00	8.791.403,00	0,32	0,31	0,31
A2 BLOK 8 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	180.430,00	26.12.2024	4.493.555,00	4.493.555,00	0,16	0,16	0,16
A2 BLOK 97 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	207.340,00	26.12.2024	4.408.771,00	4.408.771,00	0,16	0,15	0,16
ANKARA/BALA/BEYNAM-İMAR MAH. 761 ADA 1 PARSEL	29.03.2024	7.423.000,00	26.12.2024	9.435.258,00	9.435.258,00	0,34	0,33	0,33
ANKARA/BALA/BEYNAM-İMAR MAH. 799 ADA 1 PARSEL	29.03.2024	2.477.000,00	26.12.2024	3.147.985,00	3.147.985,00	0,11	0,11	0,11
ANKARA/ÇANKAYA 28053 ADA 1 NO'LU PARSEL	19.11.2020	10.000.000,00	26.12.2024	57.711.428,00	57.711.428,00	2,07	2,01	2,03
ANKARA/GÖLBAŞI/İNCEK-İMAR MAH. 111209 ADA 5 PARSEL	29.03.2024	9.450.000,00	26.12.2024	12.883.000,00	12.883.000,00	0,46	0,45	0,45
ANKARA/GÖLBAŞI/İNCEK MAH. 123109 ADA 1 PARSEL	12.05.2023	115.000.000,00	26.12.2024	194.999.933,00	194.999.933,00	6,99	6,79	6,87
ANKARA/GÖLBAŞI/KARAOĞLAN-İMAR MAH. 110006 ADA 10 PARSEL	29.03.2024	3.150.000,00	26.12.2024	3.963.000,00	3.963.000,00	0,14	0,14	0,14
ANKARA/GÖLBAŞI/KARAOĞLAN-İMAR MAH. 110006 ADA 4 PARSEL	29.03.2024	3.825.000,00	26.12.2024	4.586.776,00	4.586.776,00	0,16	0,16	0,16
ANKARA/GÖLBAŞI/KARAOĞLAN-İMAR MAH. 110006 ADA 5 PARSEL	29.03.2024	3.150.000,00	26.12.2024	3.963.000,00	3.963.000,00	0,14	0,14	0,14
ANKARA/GÖLBAŞI/KARAOĞLAN-İMAR MAH. 110006 ADA 6 PARSEL	29.03.2024	3.150.000,00	26.12.2024	3.963.000,00	3.963.000,00	0,14	0,14	0,14
ANKARA/GÖLBAŞI/KARAOĞLAN-İMAR MAH. 110006 ADA 7 PARSEL	29.03.2024	3.150.000,00	26.12.2024	3.963.000,00	3.963.000,00	0,14	0,14	0,14
ANKARA/GÖLBAŞI/KARAOĞLAN-İMAR MAH. 110006 ADA 8 PARSEL	29.03.2024	3.150.000,00	26.12.2024	3.963.000,00	3.963.000,00	0,14	0,14	0,14
ANKARA/GÖLBAŞI/KARAOĞLAN-İMAR MAH. 110006 ADA 9 PARSEL	29.03.2024	3.150.000,00	26.12.2024	3.963.000,00	3.963.000,00	0,14	0,14	0,14
ANKARA/GÖLBAŞI/KARAOĞLAN-İMAR MAH. 113654 ADA 1 PARSEL	29.03.2024	675.000,00	26.12.2024	825.050,00	825.050,00	0,03	0,03	0,03
ANKARA/GÖLBAŞI/KARAOĞLAN MAH. 114054 ADA 2 PARSEL	29.03.2024	54.000.000,00	26.12.2024	63.605.600,00	63.605.600,00	2,28	2,22	2,24
ANKARA/GÖLBAŞI/KARAOĞLAN MAH. 124955 ADA 14 PARSEL	29.03.2024	5.175.000,00	26.12.2024	7.789.675,00	7.789.675,00	0,28	0,27	0,27
ANKARA/SİNCAN/TEMLİ-ÜCRET MAH. 124 ADA 3 PARSEL	29.03.2024	5.490.000,00	26.12.2024	6.590.048,00	6.590.048,00	0,24	0,23	0,23
ANTALYA/KAŞ 2634 NO'LU PARSEL	19.11.2020	4.000.000,00	26.12.2024	79.935.240,00	79.935.240,00	2,87	2,78	2,82
B BLOK 14 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	576.365,00	26.12.2024	11.099.551,00	11.099.551,00	0,40	0,39	0,39
B BLOK 24 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	492.650,00	26.12.2024	11.328.204,00	11.328.204,00	0,41	0,40	0,40
B BLOK 53 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	492.395,00	26.12.2024	10.100.380,00	10.100.380,00	0,36	0,35	0,36
B BLOK 69 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	496.930,00	26.12.2024	10.195.776,00	10.195.776,00	0,37	0,36	0,36

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2024 tarihli toplam değer tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

B BLOK 72 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507.430,00	26.12.2024	11.542.488,00	11.542.488,00	0,41	0,40	0,41
B BLOK 76 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507.430,00	26.12.2024	11.542.096,00	11.542.096,00	0,41	0,40	0,41
B BLOK 88 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	512.355,00	26.12.2024	11.765.923,00	11.765.923,00	0,42	0,41	0,41
B BLOK 89 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	505.355,00	26.12.2024	10.222.515,00	10.222.515,00	0,37	0,36	0,36
B BLOK 90 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	596.070,00	26.12.2024	11.758.468,00	11.758.468,00	0,42	0,41	0,41
B BLOK 91 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	449.075,00	26.12.2024	10.680.333,00	10.680.333,00	0,38	0,37	0,38
B BLOK 9 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	483.975,00	26.12.2024	9.711.994,00	9.711.994,00	0,35	0,34	0,34
BOLU/MERKEZ 109 ADA 16 PARSEL Ü BLOK 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	400.000,00	26.12.2024	5.506.200,00	5.506.200,00	0,20	0,19	0,19
C BLOK 108 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507.205,00	26.12.2024	10.139.190,00	10.139.190,00	0,36	0,35	0,36
C BLOK 141 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	439.580,00	26.12.2024	10.333.073,00	10.333.073,00	0,37	0,36	0,36
C BLOK 144 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	511.430,00	26.12.2024	10.311.911,00	10.311.911,00	0,37	0,36	0,36
C BLOK 60 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	498.750,00	26.12.2024	9.957.416,00	9.957.416,00	0,36	0,35	0,35
C BLOK 9 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	422.670,00	26.12.2024	10.499.142,00	10.499.142,00	0,38	0,37	0,37
D BLOK 12 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	437.885,00	26.12.2024	8.399.901,00	8.399.901,00	0,30	0,29	0,30
D BLOK 18 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	437.885,00	26.12.2024	8.399.901,00	8.399.901,00	0,30	0,29	0,30
D BLOK 29 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	515.385,00	26.12.2024	9.769.574,00	9.769.574,00	0,35	0,34	0,34
D BLOK 2 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	441.605,00	26.12.2024	9.222.935,00	9.222.935,00	0,33	0,32	0,32
D BLOK 35 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	519.540,00	26.12.2024	9.777.673,00	9.777.673,00	0,35	0,34	0,34
D BLOK 56 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	816.950,00	26.12.2024	16.407.284,00	16.407.284,00	0,59	0,57	0,58
D BLOK 61 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	824.655,00	26.12.2024	16.472.197,00	16.472.197,00	0,59	0,57	0,58
D BLOK 66 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	824.655,00	26.12.2024	16.508.233,00	16.508.233,00	0,59	0,57	0,58
D BLOK 71 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	824.655,00	26.12.2024	16.530.428,00	16.530.428,00	0,59	0,58	0,58
D BLOK 7 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	437.925,00	26.12.2024	9.027.931,00	9.027.931,00	0,32	0,31	0,32
D BLOK 81 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	824.655,00	26.12.2024	16.677.060,00	16.677.060,00	0,60	0,58	0,59
D BLOK 96 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	832.365,00	26.12.2024	16.639.801,00	16.639.801,00	0,60	0,58	0,59
D BLOK 99 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	411.825,00	26.12.2024	9.101.511,00	9.101.511,00	0,33	0,32	0,32
İSTANBUL/BEŞİKTAŞ/BEBEK MAH. 140 ADA 187 PAR. 7 NO'LU BAĞ. BÖLÜM	29.03.2024	74.520.000,00	26.12.2024	91.931.635,00	91.931.635,00	3,30	3,20	3,24

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2024 tarihli toplam değer tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

İSTANBUL/BEŞİKTAŞ/ORTAKÖY MAH. 395 ADA 29 PAR. 102 NO'LU BAĞ. BÖLÜM	29.03.2024	87.795.000,00	26.12.2024	109.514.448,00	109.514.448,00	3,93	3,81	3,86
İSTANBUL/KADIKÖY/MERDİVENKÖY MAH. 737 ADA 15 PAR. 28 NO'LU BAĞ. BÖLÜM	29.03.2024	5.860.000,00	26.12.2024	7.628.476,00	7.628.476,00	0,27	0,27	0,27
İSTANBUL/KADIKÖY/MERDİVENKÖY MAH. 737 ADA 15 PAR. 40 NO'LU BAĞ. BÖLÜM	29.03.2024	5.860.000,00	26.12.2024	7.628.476,00	7.628.476,00	0,27	0,27	0,27
İSTANBUL/KADIKÖY/MERDİVENKÖY MAH. 737 ADA 15 PAR. 41 NO'LU BAĞ. BÖLÜM	29.03.2024	5.860.000,00	26.12.2024	7.628.476,00	7.628.476,00	0,27	0,27	0,27
İSTANBUL/KADIKÖY/MERDİVENKÖY MAH. 737 ADA 15 PAR. 42 NO'LU BAĞ. BÖLÜM	29.03.2024	6.864.000,00	26.12.2024	8.926.940,00	8.926.940,00	0,32	0,31	0,31
İSTANBUL/ŞİŞLİ/MECİDİYEKÖY MAH. 1947 ADA 56 PAR. 1 NO'LU BAĞ. BÖLÜM	29.03.2024	8.787.500,00	26.12.2024	11.533.636,00	11.533.636,00	0,41	0,40	0,41
İSTANBUL/ŞİŞLİ/MECİDİYEKÖY MAH. 1947 ADA 56 PAR. 2 NO'LU BAĞ. BÖLÜM	29.03.2024	8.787.500,00	26.12.2024	11.533.636,00	11.533.636,00	0,41	0,40	0,41
İSTANBUL/ŞİŞLİ/MECİDİYEKÖY MAH. 1947 ADA 56 PAR. 3 NO'LU BAĞ. BÖLÜM	17.04.2024	20.000.000,00	26.12.2024	26.471.375,00	26.471.375,00	0,95	0,92	0,93
İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 56 PARSEL 148 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	3.800.000,00	26.12.2024	22.598.991,00	22.598.991,00	0,81	0,79	0,80
İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 56 PARSEL 150 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	10.365.000,00	26.12.2024	70.843.753,00	70.843.753,00	2,54	2,47	2,50
İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 56 PARSEL 151 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	5.835.000,00	26.12.2024	43.667.861,00	43.667.861,00	1,57	1,52	1,54
İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 90 PARSEL 77 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	29.12.2020	4.200.000,00	26.12.2024	9.597.520,00	9.597.520,00	0,34	0,33	0,34
İSTANBUL/ŞİŞLİ 1947 ADA 90 PARSEL 83 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	25.000.000,00	26.12.2024	80.413.375,00	80.413.375,00	2,88	2,80	2,83
İZMİR/MENEMEN/KAZIMPAŞA MAH. 5174 ADA 1 PARSEL	29.03.2024	400.000,00	26.12.2024	550.242,00	550.242,00	0,02	0,02	0,02
İZMİR/MENEMEN/KAZIMPAŞA MAH. 5454 ADA 1 PARSEL	29.03.2024	33.350.000,00	26.12.2024	42.808.113,00	42.808.113,00	1,54	1,49	1,51
MUĞLA/BODRUM/ESKİÇEŞME MAH. 829 ADA 35 PARSEL L BLOK BAĞ. BÖL. NO: 1	09.06.2023	62.593.220,34	26.12.2024	84.351.120,00	84.351.120,00	3,02	2,94	2,97
MUĞLA/BODRUM/KIZILAĞAÇ MAH. 190 ADA//16 PARSEL	26.12.2024	266.426,00	26.12.2024	361.907,00	361.907,00	0,01	0,01	0,01
MUĞLA/BODRUM/KIZILAĞAÇ MAH. 349 ADA 1 PARSEL	26.12.2024	222.733.574,00	26.12.2024	302.556.652,00	302.556.652,00	10,87	10,55	10,66
MUĞLA/BODRUM/KIZILAĞAÇ MAH. 350 ADA 1 PARSEL	26.12.2024	197.000.000,00	26.12.2024	217.724.785,00	217.724.785,00	7,81	7,58	7,67

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

31 Aralık 2024 tarihli toplam değer tablosu (Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

MUĞLA/BODRUM/YAHŞİ MAH. 205 ADA 3 PARSEL	20.06.2022	11.517.600,00	26.12.2024	45.157.817,00	45.157.817,00	1,62	1,57	1,59
MUĞLA/BODRUM/YAHŞİ MAH. 205 ADA 4 PARSEL	20.06.2022	49.000.000,00	26.12.2024	252.902.738,00	252.902.738,00	9,07	8,81	8,91
MUĞLA/BODRUM/YAHŞİ MAH. 205 ADA 5 PARSEL	28.12.2022	18.692.800,00	26.12.2024	70.362.916,00	70.362.916,00	2,52	2,45	2,48
MUĞLA/BODRUM 240 ADA 1 PARSEL 24 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	19.11.2020	1.175.000,00	26.12.2024	12.358.075,00	12.358.075,00	0,44	0,43	0,44
MUĞLA/MİLAS/BOĞAZIÇI MAH. 227 ADA 109 PARSEL	29.03.2024	13.320.000,00	26.12.2024	16.732.500,00	16.732.500,00	0,60	0,58	0,59
GRUP TOPLAMI		1.144.170.900,34			2.525.321.346,00	90,56	87,96	89,00

A.3.AKTİF %75 GM YOGUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK

AYRI GAYRİMENKUL A.Ş.	13.01.2023	235.000.000,00	27.12.2024	1,54	263.145.463,00	9,44	9,16	9,27
GRUP TOPLAMI		235.000.000,00			263.145.463,00	9,44	9,16	9,27
GRUP TOPLAMI		1.379.170.900,34			2.788.466.809,00	100,00	97,12	98,27

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 SÖZLEŞ ME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
------------	----------------	------------------	----------------	------------------------	--------------------------	-------------------	---------------	----------------------	----------------------	-------------------------	------------------------	--------------------------	---------------------	--------------------	--------------	----------	----------------------	-------------------------

DİĞER

Döviz

USD	USD	FED				34.000,00	27,206120	31/12/24					35,280300	1.199.530,20	0,00	0,00	0,04
GRUP TOPLAMI						34.000,00								1.199.530,20	0,00	0,00	0,04
FON PORTFÖY DEĞERİ														2.871.069.448,73		100,00	

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**31 Aralık 2024 tarihli toplam değer tablosu**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

31 Aralık 2024			
	Tutar TL	Grup %	Toplam %
Fon portföy değeri	2.926.304.639	-	103,09
Gayrimenkul Yatırımları Portföyü	2.525.321.346	86,30	88,96
Bağlı ortaklıklar	263.145.463	8,99	9,27
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	82.602.640	2,82	2,91
Diğer alacaklar ve varlıklar	55.235.190	1,89	1,95
Hazır değerler	1.435.696	-	0,05
Bankalar	236.166	16,45	0,01
Diğer	1.199.530	83,55	0,04
Borçlar	(89.079.361)	-	3,14
İlişkili Taraflara Borçlar	(1.054.006)	1,18	0,04
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	(88.025.355)	98,82	3,10
Fon toplam değeri	2.494.673.108	-	100,00%

31 Aralık 2023			
	Tutar TL	Grup %	Toplam %
Fon portföy değeri	2.244.567.229	-	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%