

**AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

**1 Ocak - 30 Haziran 2025 hesap dönemine ait
finansal tablolar ve dipnotlar ve
sınırlı denetim raporu**

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ("Kurucu") Yönetim Kurulu'na

Giriş

Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarını ("ara dönem finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34")'e uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Diğer Husus

Fon'un 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların bağımsız denetimi ve 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait finansal bilgilerin sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetim kuruluşu tarafından yapılmıştır. Önceki bağımsız denetim kuruluşu, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar ile ilgili olarak 14 Şubat 2025 tarihli bağımsız denetçi raporunda olumlu görüş bildirmiştir. 30 Haziran 2024 tarihli finansal tablolar ile ilgili olarak 26 Temmuz 2024 tarihli sınırlı bağımsız denetim raporunda ise SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatına uygun olmayan herhangi bir hususa rastlanmadığı ifade edilmiştir.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Fon'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve 1 Ocak – 30 Haziran 2025 dönemine ilişkin nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Mehmet Erol, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 31 Temmuz 2025

İçindekiler	Sayfa
Finansal tablolarla ilgili sınırlı denetim raporu	
Finansal durum tablosu	1
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	2
Toplam değer/net varlık değeri değışim dablosu	3
Nakit akış tablosu	4
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar	5 - 29

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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.750.776	1.435.696
Finansal Varlıklar	5	77.302.805	82.602.640
Diğer Varlıklar	6	2.700.154.187	2.788.466.809
Diğer Alacaklar	8	5.936.794	55.235.190
Toplam Varlıklar (A)		2.785.144.562	2.927.740.335
Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	7	36.857.714	89.079.361
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		36.857.714	89.079.361
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)	10	2.748.286.848	2.838.660.974

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**1 Ocak - 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu**

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

		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	12	28.531.611	-
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	13	439.698.522	14.629.143
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	13	(28.734.628)	105.375.377
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	16.093.793	6.881.650
Esas Faaliyet Gelirleri		455.589.298	126.886.170
Yönetim Ücretleri	9,14	(7.001.494)	(11.214.347)
Saklama Ücretleri	9	(1.447.189)	(1.006.895)
Denetim Ücretleri	9	-	(301.485)
Kurul Ücretleri	9	(278.133)	(247.580)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	9	(563.933)	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	9	(89.374.742)	(12.009.297)
Esas Faaliyet Giderleri		(98.665.491)	(24.779.604)
Esas Faaliyet Karı		356.923.807	102.106.566
Finansman Giderleri	15	-	-
Net Dönem Karı (A)		356.923.807	102.106.566
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)		356.923.807	102.106.566

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

1 Ocak – 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait toplam değer / net varlık değeri değişim tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2024
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	10	2.838.660.974	2.281.254.443
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış		356.923.807	102.106.566
Katılma Payı (İade)/İhraç Tutarı		(447.297.933)	111.312.099
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	10	2.748.286.848	2.494.673.108

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

1 Ocak – 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024
	Dipnot referansları		
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		447.613.013	(141.154.649)
Net Dönem Karı		356.923.807	102.106.566
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(150.672.241)	(120.897.657)
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	(28.531.611)	-
Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	13	(139.302.329)	(114.016.007)
Kar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		17.161.699	(6.881.650)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		196.736.043	(129.245.208)
Alacaklardaki Azalışla İlgili Düzeltmeler		49.298.396	245.379.570
Borçlardaki (Azalışla)/Artışla İlgili Düzeltmeler		(85.477.139)	233.222
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artışla/(Azalışla) İlgili Düzeltmeler		232.914.786	(374.858.000)
Faaliyetlerde Elde Edilen/(Kullanılan) Nakit Akışları		402.987.609	(148.036.299)
Alınan Faiz	12	28.531.611	-
Diğer Nakit Girişleri	13	16.093.793	6.881.650
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(447.297.933)	111.312.099
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit		-	111.312.099
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit		(447.297.933)	-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış) (A+B)		315.080	(29.842.550)
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/(Azalış) (A+B+C)		315.080	(29.842.550)
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.435.696	39.384.126
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	1.750.776	9.541.576

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar

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

1. Fon hakkında genel bilgiler

Akfen Gayrimenkul 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 ve Girişim Sermayesi 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 tasarrufla 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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine 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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine 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 hükmü 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 30 Haziran 2025, 2024 ve 31 Aralık 2024 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 esası baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolar yayımlanmak üzere 31 Temmuz 2025 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine 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)

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2025 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

- TMS 21 Değişiklikler - Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliklerinin Fon'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

- TFRS 17 - Sigorta Sözleşmeleri
- Sigorta Sözleşmeleri TFRS 17 (Değişiklikler): Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler
- TFRS 18 - Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

Yukarıdaki standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Fon'un finansal tablolarına önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir.

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.

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine 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

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, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılarak ölçülür.

Etkin faiz yöntemi

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine 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 olarak sınıflanan sermayede payı temsil eden menkul değerler gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İstisnai olarak, maliyet, gerçeğe uygun değer belirlenmesinde uygun bir tahmin yöntemi olabilir. Bu durum ancak gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin yeterli düzeyde yakın zamanlı bilgi bulunmaması ya da gerçeğe uygun değer birden fazla yöntemle ölçülebilmesi ve bu yöntemler arasında maliyetin gerçeğe uygun değer tahminini en iyi şekilde yansıtır olmasında durumunda mümkün olmaktadır. Bu tercihin yapılması durumunda, birikmiş gerçeğe uygun değer farkları gelir tablosuna yansıtılmayacaktır.

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

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

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar:

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

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

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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine 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.

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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine 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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

Nakit akış tablosu

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

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

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

Finansal araçların netleştirilmesi

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

Bağlı ortaklıklar

Bağlı ortaklıklar Fon tarafından kontrol edilen işletmelerdir. Fon, 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 Fon'un mali tablolarda yer almaktadır.

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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Satış ve geri alım anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

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

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

Takas alacakları/borçları

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

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

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Verilen Teminatlar

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

Gelir/giderin tanınması

Menkul kıymet satış kar/zararı

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

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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine 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.

Vergilendirme

Kurumlar vergisi

Kurumlar vergisi 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, Gayrimenkul Yatırım Fon'larının kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %10'luk vergi oranı kullanılır.

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %10'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü etkisi kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

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.

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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine 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)

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.

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

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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine 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

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Nakit ve nakit benzerleri	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Bankalar	399.589	236.166
- Vadesiz Hesaplar	399.589	236.166
Diğer Hazır Değerler (*)	1.351.187	1.199.530
Toplam	1.750.776	1.435.696

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Fon'un döviz bazlı varlıklarından oluşmaktadır. Diğer hazır değerlerin orijinal para cinsinden tutarı 34.000 USD'dir (31 Aralık 2024: 34.000 USD).

5. Finansal varlıklar

Fon'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal varlıkları takasbank para piyasası araçlarından oluşmaktadır. Söz konusu işlemlerin detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025			
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Nominal Değeri	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değeri
Takasbank Para Piyasası Araçları (*)	77.302.805	77.302.805	77.302.805
Toplam	77.302.805	77.302.805	77.302.805
31 Aralık 2024			
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	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

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Takasbank para piyasası araçlarının tamamı TL varlıklardan oluşmakta olup, faiz oranları %46,71-%47,60 ve vade tarihi 1 Temmuz 2025'tir (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

6. Diğer Varlıklar ve Diğer Alacaklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.437.008.724	2.525.321.346
Anonim ortaklıklar	263.145.463	263.145.463
Toplam	2.700.154.187	2.788.466.809

	1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Haziran 2025 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.525.321.346	-	(227.614.951)	139.302.329	2.437.008.724
Toplam	2.525.321.346	-	(227.614.951)	139.302.329	2.437.008.724

	1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Haziran 2024 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.643.348.875	378.819.000	(3.961.000)	114.016.007	2.132.222.882
Toplam	1.643.348.875	378.819.000	(3.961.000)	114.016.007	2.132.222.882

Fon'un 30 Haziran 2025, 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri SPK tarafından yetkilendirilen kuruluşlar tarafınca değerlendirilmiştir. Değerleme sonrası gayrimenkul portföy büyüklüğü 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 2.437.008.724 TL'dir (31 Aralık 2024: 2.525.321.346 TL).

Satışların hareket tablosu ^(*)	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Toplam satış bedeli (A)	556.078.132	5.985.000
Satılan dairelerin alım bedeli ^(*)	(116.379.610)	(180.100)
Satılan dairelere ilişkin önceki yıllarda muhasebeleşen gerçeğe uygun değer artışı (B) (Not 13)	(111.235.341)	(3.780.900)
Toplam satılan daire maliyeti (C)	227.614.951	3.961.000
Satış karı (A-C) (2) (Not 12)	328.463.181	2.024.000

^(*) Fon, 2025 yılı içerisinde 3 bağımsız bölümün ve Ankara Gölbaşı İncek Mahallesi 123109 Ada 1 Parsel satışının toplamı 556.078.132 TL satış bedeliyle gerçekleştirmiştir (30 Haziran 2024: 1 bağımsız bölümün satışının toplam 5.985.000 TL).

Anonim Ortaklıklar

	1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Haziran 2025 kapanış bakiyesi
Ayrı Gayrimenkul A.Ş.	263.145.463	-	-	-	263.145.463
Toplam	263.145.463	-	-	-	263.145.463

	1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Haziran 2024 kapanış bakiyesi
Ayrı Gayrimenkul A.Ş.	300.288.735	-	-	-	300.288.735
Toplam	300.288.735	-	-	-	300.288.735

30 Haziran 2025 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 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla değer 263.145.463 TL'dir (30 Haziran 2024: 300.288.735 TL, 31 Aralık 2024: 263.145.463 TL). Ayrı Gayrimenkul'un aktif toplamının %75'inden fazlası gayrimenkullerden oluşmaktadır.

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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar

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

7. Diğer Borçlar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	33.255.492	-
Cari dönem vergi yükümlülüğü	1.244.884	-
Yönetim ücreti ^(*)	1.096.425	1.054.006
Alınan depozito ve avanslar ^(**)	868.168	87.879.160
Hesaplanan KDV	253.606	-
İhraç izin ücreti	139.139	141.937
Diğer borçlar	-	4.258
Toplam	36.857.714	89.079.361

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

^(**) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla alınan depozito ve avanslar bakiyesi diğer depozito ve avanslardan oluşmaktadır. 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 avanstaki oluşmakta olup, kalan tutar ise diğer depozito ve avanslardır.

Ertelenmiş vergiler

Fon, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/08/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kar dağıtım kararında yetkili organ Yatırım Komitesi olup, 2025 yılında ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %10'dur (30 Haziran 2024: %0).

1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	
Ertelenmiş Vergi	33.255.492 -
Toplam	33.255.492 -
30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	- -
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	33.255.492 -
30 Haziran itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri	33.255.492 -

8. Alacaklar

30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenen vergi&gayrimenkul tefrişat bedeli	4.361.297 505.426
İlişkili taraflardan diğer alacaklar ^(*)	1.575.497 785.554
İndirilecek KDV	- 53.944.210
Toplam	5.936.794 55.235.190

^(*) 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Ayrı Gayrimenkul A.Ş.'den olan alacaklardan oluşmaktadır.

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**

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

9. Niteliklerine göre giderler

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

Esas faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Yönetim ücreti	7.001.494	11.214.347
Saklama ücretleri	1.447.189	1.006.895
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	563.933	-
Kurul ücretleri	278.133	247.580
Denetim ücretleri	-	301.485
Esas faaliyetlerden diğer giderler	89.374.742	12.009.297
Toplam	98.665.491	24.779.604

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı:

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Ertelenmiş vergi gideri (Not 7)	33.255.492	-
Vergi giderleri ^(*)	32.690.311	205.203
Tapu harcı giderleri	11.347.522	7.696.080
Aidat ve site giderleri	6.560.140	3.987.075
Daire satış hizmet bedeli	5.009.833	10.250
Değerleme giderleri	220.089	87.000
Noter, harç, tasdik giderleri	31.657	3.699
Diğer	259.698	19.990
Toplam	89.374.742	12.009.297

^(*) 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren dönemde vergi giderlerinin 32.136.056 TL tutarındaki kısmı cari dönem vergi giderinden oluşmaktadır (30 Haziran 2024: Yoktur).

Komisyon ve diğer işlem ücretleri detayı:

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
BPP komisyonları	563.933	-
Toplam	563.933	-

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine 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.

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
1 Ocak itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri	2.838.660.974	2.281.254.443
Fon toplam değeri (TL)	2.748.286.848	2.494.673.108
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	173.821.594	202.438.594
Birim pay değeri (TL)	15,8109	12,3231
30 Haziran itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri	2.748.286.848	2.494.673.108

Katılma belgeleri hareketleri:

	30 Haziran 2025 Adet	30 Haziran 2024 Adet
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	202.438.594	193.549.693
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	-	8.888.901
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	(28.617.000)	-
Toplam	173.821.594	202.438.594

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

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle fon'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal varlıkların finansal durum tablosundaki 2.748.286.848 TL (30 Haziran 2024: 2.494.673.108 TL) tutarındaki değerleri Fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır.

12. Faiz gelirleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
BPP faiz gelirleri	15.408.327	-
Ters repo faiz gelirleri	13.123.284	-
Toplam	28.531.611	-

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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine 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- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar (Not 6)	439.698.522	14.629.143
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	(28.734.628)	105.375.377
Toplam	410.963.894	120.004.520

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Satılan gayrimenkullere ilişkin gerçekleşen değer artışları (Not 6)	111.235.341	3.780.900
Satılan gayrimenkul gerçekleşen satış karı (Not 6)	328.463.181	2.024.000
Gerçekleşen menkul kıymet satış karı	-	8.825.783
Gerçekleşen menkul kıymet değer azalışı	-	(1.540)
Toplam	439.698.522	14.629.143

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 6)	139.302.329	114.016.007
Menkul kıymet satış (zararı)/karı	(56.801.616)	(4.859.730)
Satılan gayrimenkullere ilişkin önceki yıllarda muhasebeleşen gerçeğe uygun değer artışının itfası (Not 6)	(111.235.341)	(3.780.900)
Toplam	(28.734.628)	105.375.377

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Kira gelirleri	15.351.667	6.851.329
Diğer gelirler	742.126	30.321
Toplam	16.093.793	6.881.650

14. Yönetim ücretleri

Fon'un 30 Haziran 2025 hesap dönemi itibarıyla yönetim ücreti gideri 7.001.494 TL (30 Haziran 2024: 11.214.347 TL)'dir.

15. Finansman giderleri

Fon'un 1 Ocak-30 Haziran 2025 itibarıyla finansman gideri bulunmamaktadır (1 Ocak- 30 Haziran 2024: Bulunmamaktadır).

16. Diğer kapsamlı gelir tablosu unsurlarının sunumu

Fon'un 1 Ocak-30 Haziran 2025 itibarıyla diğer kapsamlı gelirleri bulunmamaktadır (1 Ocak- 30 Haziran 2024: Bulunmamaktadır).

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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar

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

17. Türev araçlar

Fon'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

18. 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. 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla fon'un finansal araçlarında sabit faizli finansal araçlar bulunmaktadır. Fon'un faize duyarlılığı finansal araçların faiz değişimine bağlı olarak finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde olacak değişikliği içermektedir. Aşağıdaki tabloda, diğer bütün değişkenlerin sabit kalması koşuluyla Fon'nun portföyündeki finansal varlıkların piyasa fiyatlarında yaşanabilecek %5 değer artış/(azalışının) Fon'nun varlıkları üzerindeki etkisi gösterilmektedir.

Sabit getirili finansal araçlar	30 Haziran 2025
Takasbank Para Piyasası	77.302.805
Toplam varlıklar	77.302.805

	Kar zarar üzerindeki etkisi
5%	3.865.140
-5%	(3.865.140)

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**

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

18. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**Faiz oranı riski (devamı)**

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)

Fiyat riski

Fon 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) 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Fon'nun varlıkları üzerindeki etkisi gösterilmektedir.

Sabit getirili finansal araçlar	30 Haziran 2025
Takasbank Para Piyasası	77.302.805
Toplam varlıklar	77.302.805
	Kar zarar üzerindeki etkisi
10%	7.730.280
(10)%	(7.730.280)

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 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla toplam 79.053.581 TL tutarında nakit ve nakit benzerleri ile takasbank para piyasası araçları bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 84.038.336 TL).

30 Haziran 2025		Sözleşme uyarınca nakit girişler/çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri					
Diğer Borçlar	1.260.913	1.260.913	1.260.913	-	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar	1.096.425	1.096.425	1.096.425	-	-	-
Toplam Net Varlık/Yükümlülük	2.357.338	2.357.338	2.357.338	-	-	-
31 Aralık 2024		Sözleşme uyarınca nakit girişler/çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri					
Diğer Borçlar	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	-	-	-

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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar

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

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

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

Fon'un 30 Haziran 2025 itibarıyla kur riski aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
30 Haziran 2025			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	AVRO
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	1.351.187	34.000	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	1.351.187	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)	1.351.187	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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar

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

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

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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Kredi riski

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

30 Haziran 2025	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	-	1.575.497	4.361.297	399.589	77.302.805	1.351.187
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı							
A.Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	-	1.575.497	4.361.297	399.589	77.302.805	1.351.187
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2024	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	-	785.554	54.449.210	236.166	82.602.640	1.199.530
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı							
A.Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	-	785.554	54.449.210	236.166	82.602.640	1.199.530
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	-	-	-	-	-	-	-

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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar

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

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

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
30 Haziran 2025					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.750.776	-	-	1.750.776	4
Diğer Varlıklar	-	2.700.154.187	-	2.700.154.187	5
Diğer Alacaklar	-	5.936.794	-	5.936.794	7
Finansal Varlıklar	-	77.302.805	-	77.302.805	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
İlişkili Taraflara Borçlar	-	-	1.096.425	1.096.425	6
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	-	-	1.260.913	1.260.913	6

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2024					
<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

b) Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılanlar

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

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

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

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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar

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

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

	30 Haziran 2025			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	2.437.008.724	-	2.437.008.724
Anonim ortaklıklar	-	-	263.145.463	263.145.463
Finansal varlıklar	77.302.805	-	-	77.302.805
Toplam finansal varlıklar	340.448.268	2.437.008.724	-	2.777.456.992

	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

19. 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.

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

Toplam değer / net varlık değerine ilişkin açıklamalar dipnot 9'da açıklanmıştır.

21. 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.

22. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Yoktur.

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

30 Haziran 2025 tarihli toplam değer tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

30 Haziran 2025 tarihli hesap dönemine ait
fiyat raporu

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

30 Haziran 2025 tarihli toplam değer tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor

Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını SPK'nın konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları Tebliğ hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen SPK, Fon Kurulu ve Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED

Mehmet Erol, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 31 Temmuz 2025

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

30 Haziran 2025 tarihli toplam değer tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

AB1-AKFEN GAYRİMENKUL PORT.YÖN.A.Ş.BİRİNCİ GYF 30 Haziran 2025 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

YATIRIMLAR	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFOY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI								
A.1.GAYRİMENKULLER								
A1 BLOK 106 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	335.995,00	27.06.2025	6.855.114,00	6.855.114,00	0,25	0,25	0,25
A1 BLOK 115 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	456.420,00	27.06.2025	10.360.079,00	10.360.079,00	0,38	0,37	0,37
A1 BLOK 123 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	459.960,00	27.06.2025	10.380.338,00	10.380.338,00	0,38	0,37	0,37
A1 BLOK 139 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	459.960,00	27.06.2025	10.380.338,00	10.380.338,00	0,38	0,37	0,37
A1 BLOK 13 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	183.125,00	27.06.2025	4.848.254,00	4.848.254,00	0,18	0,17	0,17
A1 BLOK 141 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	189.180,00	27.06.2025	5.285.544,00	5.285.544,00	0,20	0,19	0,19
A1 BLOK 155 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	459.960,00	27.06.2025	10.567.371,00	10.567.371,00	0,39	0,38	0,38
A1 BLOK 163 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	463.500,00	27.06.2025	10.478.058,00	10.478.058,00	0,39	0,38	0,38
A1 BLOK 164 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	192.045,00	27.06.2025	5.304.526,00	5.304.526,00	0,20	0,19	0,19
A1 BLOK 165 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	190.695,00	27.06.2025	5.285.392,00	5.285.392,00	0,20	0,19	0,19
A1 BLOK 168 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	187.825,00	27.06.2025	5.187.514,00	5.187.514,00	0,19	0,19	0,19
A1 BLOK 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	202.800,00	27.06.2025	5.364.872,00	5.364.872,00	0,20	0,19	0,19
A1 BLOK 35 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	445.810,00	27.06.2025	10.180.310,00	10.180.310,00	0,38	0,37	0,37
A1 BLOK 4 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	184.655,00	27.06.2025	5.265.522,00	5.265.522,00	0,20	0,19	0,19
A2 BLOK 104 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	184.870,00	27.06.2025	5.070.503,00	5.070.503,00	0,19	0,18	0,18
A2 BLOK 112 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	184.870,00	27.06.2025	5.070.503,00	5.070.503,00	0,19	0,18	0,18
A2 BLOK 152 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	186.345,00	27.06.2025	5.109.507,00	5.109.507,00	0,19	0,18	0,18
A2 BLOK 157 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	180.100,00	27.06.2025	5.285.392,00	5.285.392,00	0,20	0,19	0,19
A2 BLOK 15 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	385.690,00	27.06.2025	9.538.538,00	9.538.538,00	0,35	0,34	0,34
A2 BLOK 160 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	186.345,00	27.06.2025	5.187.514,00	5.187.514,00	0,19	0,19	0,19

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**30 Haziran 2025 tarihli toplam değer tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

A2 BLOK 21 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	175.560,00	27.06.2025	4.848.254,00	4.848.254,00	0,18	0,18	0,17
A2 BLOK 3 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	428.115,00	27.06.2025	10.754.404,00	10.754.404,00	0,40	0,39	0,39
A2 BLOK 4 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	168.410,00	27.06.2025	5.265.522,00	5.265.522,00	0,20	0,19	0,19
A2 BLOK 53 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	177.075,00	27.06.2025	5.126.433,00	5.126.433,00	0,19	0,19	0,18
A2 BLOK 69 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	177.075,00	27.06.2025	5.166.173,00	5.166.173,00	0,19	0,19	0,19
A2 BLOK 79 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	389.475,00	27.06.2025	10.301.716,00	10.301.716,00	0,38	0,37	0,37
A2 BLOK 8 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	180.430,00	27.06.2025	5.265.522,00	5.265.522,00	0,20	0,19	0,19
A2 BLOK 97 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	207.340,00	27.06.2025	5.166.173,00	5.166.173,00	0,19	0,19	0,19
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	0,35	0,34	0,34
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	0,12	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	2,14	2,08	2,07
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	0,48	0,46	0,46
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	0,15	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	0,17	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	0,15	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	0,15	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	0,15	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	0,15	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	0,15	0,14	0,14
ANKARA/GÖLBAŞI/KARAOĞLAN-İMAR MAH. 127505 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-İMAR MAH. 127527 ADA 2 PARSEL	29.03.2024	54.000.000,00	26.12.2024	63.605.600,00	63.605.600,00	2,36	2,29	2,29
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	0,29	0,28	0,28
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	0,24	0,24
ANTALYA/KAŞ 2634 NO'LU PARSEL	19.11.2020	4.000.000,00	26.12.2024	79.935.240,00	79.935.240,00	2,96	2,88	2,87
B BLOK 14 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	576.365,00	27.06.2025	13.006.391,00	13.006.391,00	0,48	0,47	0,47
B BLOK 53 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	492.395,00	27.06.2025	11.835.569,00	11.835.569,00	0,44	0,43	0,43
B BLOK 69 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	496.930,00	27.06.2025	11.947.353,00	11.947.353,00	0,44	0,43	0,43

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**30 Haziran 2025 tarihli toplam değer tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

B BLOK 72 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507.430,00	27.06.2025	13.525.423,00	13.525.423,00	0,50	0,49	0,49
B BLOK 76 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507.430,00	27.06.2025	13.524.963,00	13.524.963,00	0,50	0,49	0,49
B BLOK 88 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	512.355,00	27.06.2025	13.787.243,00	13.787.243,00	0,51	0,50	0,50
B BLOK 89 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	505.355,00	27.06.2025	11.978.685,00	11.978.685,00	0,44	0,43	0,43
B BLOK 90 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	596.070,00	27.06.2025	13.778.506,00	13.778.506,00	0,51	0,50	0,50
B BLOK 9 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	483.975,00	27.06.2025	11.380.460,00	11.380.460,00	0,42	0,41	0,41
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	0,20	0,20
C BLOK 108 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	507.205,00	27.06.2025	11.881.046,00	11.881.046,00	0,44	0,43	0,43
C BLOK 141 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	439.580,00	27.06.2025	12.108.237,00	12.108.237,00	0,45	0,44	0,44
C BLOK 144 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	511.430,00	27.06.2025	12.083.439,00	12.083.439,00	0,45	0,43	0,43
C BLOK 60 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	498.750,00	27.06.2025	11.668.044,00	11.668.044,00	0,43	0,42	0,42
C BLOK 9 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	422.670,00	27.06.2025	12.302.835,00	12.302.835,00	0,46	0,44	0,44
D BLOK 18 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	437.885,00	27.06.2025	9.842.957,00	9.842.957,00	0,36	0,35	0,35
D BLOK 29 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	515.385,00	27.06.2025	11.447.932,00	11.447.932,00	0,42	0,41	0,41
D BLOK 2 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	441.605,00	27.06.2025	10.807.383,00	10.807.383,00	0,40	0,39	0,39
D BLOK 35 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	519.540,00	27.06.2025	11.457.423,00	11.457.423,00	0,42	0,41	0,41
D BLOK 56 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	816.950,00	27.06.2025	19.225.963,00	19.225.963,00	0,71	0,69	0,69
D BLOK 61 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	824.655,00	27.06.2025	19.302.028,00	19.302.028,00	0,71	0,70	0,69
D BLOK 66 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	824.655,00	27.06.2025	19.344.255,00	19.344.255,00	0,72	0,70	0,70
D BLOK 71 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	824.655,00	27.06.2025	19.370.262,00	19.370.262,00	0,72	0,70	0,70
D BLOK 7 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	437.925,00	27.06.2025	10.578.879,00	10.578.879,00	0,39	0,38	0,38
D BLOK 81 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	824.655,00	27.06.2025	19.542.086,00	19.542.086,00	0,72	0,70	0,70
D BLOK 96 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	832.365,00	27.06.2025	19.498.425,00	19.498.425,00	0,72	0,70	0,70
D BLOK 99 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	16.01.2019	411.825,00	27.06.2025	10.665.100,00	10.665.100,00	0,39	0,38	0,38
İSTANBUL/BEŞİKTAŞ/BEBEK MAH. 140 ADA 187 PAR. 7 NO'LU BAĞ. BÖLÜM	29.03.2024	74.520.000,00	19.06.2025	92.113.642,92	92.113.642,92	3,41	3,32	3,31
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	4,06	3,94	3,94

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**30 Haziran 2025 tarihli toplam değer tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

İSTANBUL/KADIKÖY/MERDİVENKÖ Y 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	0,28	0,28	0,27
İSTANBUL/KADIKÖY/MERDİVENKÖ Y 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	0,28	0,27	0,27
İSTANBUL/KADIKÖY/MERDİVENKÖ Y 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	0,28	0,28	0,27
İSTANBUL/KADIKÖY/MERDİVENKÖ Y 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	0,33	0,32	0,32
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	0,43	0,41	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	0,43	0,42	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	0,98	0,95	0,95
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	0,84	0,81	0,81
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	2,62	2,55	2,55
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	1,62	1,57	1,57
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	0,36	0,35	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	2,98	2,89	2,89
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	1,59	1,54	1,54
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	3,12	3,04	3,03
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	279.190.294,00	28.02.2025	359.013.372,00	359.013.372,00	13,27	12,93	12,90
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	8,06	7,84	7,82
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	1,67	1,63	1,62

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

30 Haziran 2025 tarihli toplam değer tablosu (Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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	9,37	9,11	9,09
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	2,61	2,53	2,53
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	0,46	0,45	0,44
MUĞLA/MİLAS/BOĞAZİÇİ MAH. 227 ADA 109 PARSEL	29.03.2024	13.320.000,00	26.12.2024	16.732.500,00	16.732.500,00	0,62	0,60	0,60
GRUP TOPLAMI		1.084.248.010,34		2.437.008.723,92		90,25	87,74	87,54

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		9,75	9,47	9,46							
GRUP TOPLAMI			235.000.000,00				263.145.463,00		9,75	9,47	9,46							
GRUP TOPLAMI			1.319.248.010,34				2.700.154.186,92		100,00	97,21	97,00							
YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALIŞ FİYATI	SATIN ALIŞ TARİHİ	İÇ İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT TUTARI	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
T.REPO																		
TRT190728T34	TL	HAZINE	01/07/25		46,71		77.098.538,90	46,710000	30/06/25		41.105.860,00	802291945203396138	77.098.538,90	46,710000	77.098.538,90	100,00	2,78	2,77
GRUP TOPLAMI							77.098.538,90								77.098.538,90	100,00	2,78	2,77
TPP																		
TPP			01/07/25		47,60		204.266,04	47,600000	30/06/25			188955	204.266,04	47,600000	204.266,04	100,00	0,01	0,01
GRUP TOPLAMI							204.266,04								204.266,04	100,00	0,01	0,01
DİĞER																		
Döviz																		
USD	USD	FED					34.000,00	27,206120	30/06/25					39,740800	1.351.187,20	0,00	0,00	0,05
GRUP TOPLAMI							34.000,00								1.351.187,20	0,00	0,00	0,05
FON PORTFÖY DEĞERİ															2.777.456.991,86	100,00		

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

30 Haziran 2025 tarihli toplam değer tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

30 Haziran 2025			
	Tutar TL	Grup %	Toplam %
Fon portföy değeri	2.783.393.786	-	101,23
Gayrimenkul Yatırımları Portföyü	2.437.008.724	87,56	88,63
Anonim ortaklıklar	263.145.463	9,45	9,57
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	77.302.805	2,78	2,81
Diğer alacaklar ve varlıklar	5.936.794	0,21	0,22
Hazır değerler	1.750.776	-	0,06
Bankalar	399.589	22,82	0,01
Diğer	1.351.187	77,18	0,05
Borçlar	(36.857.714)	-	1,30
İlişkili Taraflara Borçlar	(1.096.425)	2,97	0,04
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	(35.761.289)	97,03	1,26
Fon toplam değeri	2.748.286.848	-	100,00%

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
Anonim 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	2.838.660.974	-	100,00%