

**[YD1] - 24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ  
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ALTIN BAŞAK GAYRİMENKUL  
YATIRIM FONU  
ETF, Fund Financial Report  
Unconsolidated  
2020 - 4. 3 Monthly Notification  
General Information About Financial Statements**

|                           |                                                                   |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Independent Audit Company | GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş. |
| Audit Type                | Continuous                                                        |
| Audit Result              | Positive                                                          |

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Kurulu'na;

#### 1) Görüş

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

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

#### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KKG) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KKG tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili

mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### 3) Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

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

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

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

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

### 5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımlı denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütölen bağımsız denetimin gereğı olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheçiliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerdendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğre aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

- Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerdendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerdendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliğı esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğı sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriğı ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğre uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır yansıtmadığı değerdendirilmektedir.

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

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

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

## **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Fon esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

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

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Alper Ekbül, SMMM

Sorumlu Denetçi

28 Nisan 2021

İstanbul, Türkiye



# Statement of Financial Position (Balance Sheet)

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Presentation Currency          | TL             |
| Nature of Financial Statements | Unconsolidated |

|                                                                   | Footnote Reference | Current Period<br>31.12.2020 | Previous Period<br>31.12.2019 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------|-------------------------------|
| <b>Statement of Financial Position (Balance Sheet)</b>            |                    |                              |                               |
| <b>ASSETS</b>                                                     |                    |                              |                               |
| Cash and cash equivalents                                         | 4                  | 100                          | 359                           |
| Financial assets                                                  | 5                  | 80.649                       | 96.659                        |
| Other assets                                                      | 6                  | 7.086                        | 3.455                         |
| <b>Total assets</b>                                               |                    | <b>87.835</b>                | <b>100.473</b>                |
| <b>LIABILITIES</b>                                                |                    |                              |                               |
| Other Liabilites                                                  | 7                  | 13.638                       | 7.792                         |
| <b>TOTAL LIABILITIES (TOTAL VALUE - NET ASSET VALUE EXCLUDED)</b> |                    | <b>13.638</b>                | <b>7.792</b>                  |
| <b>TOTAL VALUE / NET ASSET VALUE</b>                              |                    | <b>74.197</b>                | <b>92.681</b>                 |

# Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Presentation Currency          | TL             |
| Nature of Financial Statements | Unconsolidated |

|                                                                      | Footnote Reference | Current Period<br>01.01.2020 - 31.12.2020 | Previous Period<br>01.01.2019 - 31.12.2019 |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</b>    |                    |                                           |                                            |
| <b>PROFIT (LOSS)</b>                                                 |                    |                                           |                                            |
| Dividend Income                                                      | 12                 | 0                                         | 0                                          |
| Realized Gains (Losses) Relating to Financial Assets and Liabilities | 12                 | 8.992                                     | 17.869                                     |
| Other Income from Operating Activities                               | 12                 | 1                                         | 9                                          |
| <b>OPERATING INCOME</b>                                              |                    | <b>8.993</b>                              | <b>17.878</b>                              |
| Management Fees                                                      | 9                  | -1.883                                    | -2.053                                     |
| Performance Fees                                                     | 9                  |                                           | -1.166                                     |
| Custody Fees                                                         | 9                  | -122                                      | -133                                       |
| Audit Fees                                                           | 9                  | -10.083                                   | -9.000                                     |
| Advisory Fees                                                        | 9                  | -6.122                                    | -5.644                                     |
| Capital Market Board Fees                                            | 9                  | -4                                        | -5                                         |
| Other Expenses from Operating Activities                             | 9                  | -9.263                                    | -3.977                                     |
| <b>OPERATING EXPENSES (-)</b>                                        |                    | <b>-27.477</b>                            | <b>-21.978</b>                             |
| <b>PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES</b>                       |                    | <b>-18.484</b>                            | <b>-4.100</b>                              |
| <b>NET PROFIT (LOSS)</b>                                             |                    | <b>-18.484</b>                            | <b>-4.100</b>                              |
| <b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>                                    |                    |                                           |                                            |
| <b>INCREASE (DECREASE) IN TOTAL VALUE / NET ASSET VALUE</b>          |                    | <b>-18.484</b>                            | <b>-4.100</b>                              |



# Statement of cash flows (Indirect Method)

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Presentation Currency          | TL             |
| Nature of Financial Statements | Unconsolidated |

|                                                                                                    | Footnote Reference | Current Period<br>01.01.2020 - 31.12.2020 | Previous Period<br>01.01.2019 - 31.12.2019 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Statement of cash flows (Indirect Method)</b>                                                   |                    |                                           |                                            |
| <b>CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES</b>                                              |                    | <b>-259</b>                               | <b>-587</b>                                |
| Net Current Profit (Loss)                                                                          |                    | -18.484                                   | -4.100                                     |
| <b>ADJUSTMENTS TO RECONCILE PROFIT (LOSS)</b>                                                      |                    | <b>-8.993</b>                             | <b>-17.878</b>                             |
| Other adjustments to reconcile profit (loss)                                                       | 12                 | -8.993                                    | -17.878                                    |
| <b>CHANGES IN WORKING CAPITAL</b>                                                                  |                    | <b>18.225</b>                             | <b>3.513</b>                               |
| Adjustments for increase (decrease) in payables                                                    |                    | 5.846                                     | -938                                       |
| Other Adjustments for other increase (decrease) in working capital                                 |                    | 12.379                                    | 4.451                                      |
| <b>CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATIONS</b>                                                        |                    | <b>-9.252</b>                             | <b>-18.465</b>                             |
| Other inflows (outflows) of cash                                                                   |                    | 8.993                                     | 17.878                                     |
| <b>CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES</b>                                              |                    | <b>0</b>                                  | <b>0</b>                                   |
| <b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES</b> |                    | <b>-259</b>                               | <b>-587</b>                                |
| Net increase (decrease) in cash and cash equivalents                                               |                    | -259                                      | -587                                       |
| <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD</b>                                    | 4                  | <b>359</b>                                | <b>946</b>                                 |
| <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD</b>                                          | 4                  | <b>100</b>                                | <b>359</b>                                 |

# Statement of Change in Total Value/Net Asset Value

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Presentation Currency          | TL             |
| Nature of Financial Statements | Unconsolidated |

|                                                    | Footnote Reference | Current Period<br>01.01.2020 - 31.12.2020 | Previous Period<br>01.01.2019 - 31.12.2019 |
|----------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Statement of Change in Total Value/Net Asset Value |                    |                                           |                                            |
| TOTAL VALUE/NET ASSET VALUE AT BEGINNING OF PERIOD |                    | 92.681                                    | 96.781                                     |
| Increase (Decrease) In Total Value/Net Asset Value |                    | -18.484                                   | -4.100                                     |
| TOTAL VALUE/ NET ASSET VALUE AT END OF PERIOD      | 11                 | 74.197                                    | 92.681                                     |