

**RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim
Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.
Anadolu Stratejik Gayrimenkul
Yatırım Fonu**

**1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait finansal
tablolar ve Bağımsız denetim raporu**

İçindekiler	Sayfa
Finansal tablolarla ilgili bağımsız denetim raporu	1
Finansal durum tablosu	2
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu	4
Nakit akış tablosu	5
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar	6 - 32

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Re-Pie Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Re-Pie Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2019 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 2019 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'na ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") 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'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (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

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler	
Dipnot 2 ve 6'da açıklandığı üzere Fon, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Finansal tablolarda gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar ilgili notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Fon'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 6'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirket değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

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

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

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

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız 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 içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara 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 aşacağının 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 2019 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 Fatih Polat'tır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Fatih Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

27 Mart 2020
İstanbul, Türkiye

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.
Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren döneme ait finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	7.938	10.899
Finansal Varlıklar	5	14.686.546	12.771.267
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	64.509.989	59.247.029
Diğer Varlıklar	7	1.444.651	1.589.699
Toplam Varlıklar (A)		80.649.124	73.618.894
Yükümlülükler			
Gider Tahakkukları	8	(3.611.802)	(4.932.502)
Satıcılara Borçlar	8	-	(14.210)
Diğer Borçlar	8	(27.173)	(76.514)
İlişkili Taraflara Borçlar	8	(132.600)	(120.818)
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		(3.771.575)	(5.144.043)
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)	11	76.877.549	68.474.851

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.
Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğerkapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Kar Payı Gelirleri	13	193.692	311.502
Temettü Gelirleri	13	-	72.150
Finansal Varlık ve Yükümlölüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	14	6.268.739	17.118.363
Finansal Varlık ve Yükümlölüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar		-	-
Esas Faaliyetlerden Diğerkelirler	14	4.907.124	1.467.613
Esas Faaliyet Gelirleri		11.369.555	18.969.628
Yönetim Ücretleri	15/10	(1.444.323)	(1.250.246)
Başarı Prim Ücretleri	10	(3.582.322)	(4.907.122)
Saklama Ücretleri	10	(79.293)	(67.612)
Denetim Ücretleri	10	(10.781)	(9.075)
Danışmanlık Ücretleri	10	(463.224)	(687.181)
Kurul Ücretleri	10	(14.843)	(12.870)
Komisyon ve Diğerişlem Ücretleri	10	(4.701)	(50.844)
Esas Faaliyetlerden Diğerkiderler	10	(325.320)	(318.356)
Esas Faaliyet Giderleri		(5.924.807)	(7.303.306)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		5.444.748	11.666.322
Finansman Giderleri	16	-	-
Net Dönem Karı/Zararı (A)		5.444.748	11.666.322
Diğerkapsamlı Gelir Kismi		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Diğerkapsamlı Gelir (B)		-	-
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIş/AZALIş (A+B)	11	5.444.748	11.666.322

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.
Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait toplam değer / net varlık değeri değışim tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	11	68.474.851	47.298.812
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış		5.444.748	11.666.322
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)		6.780.046	9.509.717
Katılma Payı İade Tutarı (-)		(3.822.096)	-
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	11	76.877.549	68.474.851

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.
Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(2.960.911)	(9.504.828)
Net Dönem Karı/Zararı		5.444.748	11.666.322
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(5.100.816)	(383.652)
Kar Payı Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(193.692)	(383.652)
Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		(4.907.124)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(8.405.659)	(21.171.150)
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(1.372.468)	3.158.682
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(7.033.191)	(24.329.832)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		5.100.816	383.652
Alınan Temettü Gelirleri	13	193.692	72.150
Alınan Kar Payı Gelirleri	13	-	311.502
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları	14	4.907.124	-
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		2.957.950	9.509.717
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	11	6.780.046	9.509.717
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit		(3.822.096)	-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		(2.961)	4.889
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		(2.961)	4.889
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		10.899	6.010
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	7.938	10.899

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu**

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. Fon hakkında genel bilgiler

Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon") RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun kuruluş izni ve içtüzüğü 20 Haziran 2016 tarihli ve 12233903-305.01.01.E.7057 no'lu izin yazısı ile onaylanmıştır. RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ihraç belgesi 13 Aralık 2016 tarihli ve 12233903-305.01.01.E.13336 sayılı SPK izin yazısı ile onaylanmıştır.

Fon'un Kurucu'su, Yönetici'si ve Saklayıcı Kurum'u ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kurucu:

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Uniq İstanbul Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No:4 /C No:107 34485

Yönetici:

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Uniq İstanbul Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No:4 /C No:107 34485

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 RE-PIE 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 tasarruflarda bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fon portföyündeki para ve sermaye piyasası araçlarının yönetiminden sorumlu portföy yönetimi şirketi olarak İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş.'nin belirlenmiştir, fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, yönetici RE-PIE 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.

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

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.
Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. Fon hakkında genel bilgiler (devamı)

Fon yönetim ücretleri

Fon portföyü RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř. tarafından yönetilmektedir. Fon'un yönetim ücreti, Fon'un RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.'ye yönetimi ve temsili için tahsis ettiği donanım, personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığı olarak portföy toplam değerinin yıllık %2'sidir. Günlük yönetim ücreti, günlük olarak hazırlanan fiyat raporlarındaki Fon toplam değerinin %2'si (yüzde iki) ile yıllık yönetim ücretinin 365 gün üzerinden 1 günlüğe düşen payının çarpımı ile hesaplanmaktadır ve tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen tutar takip eden ayın 5 iş günü içerisinde tahsil edilmektedir.

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 öngörölen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

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

Tasfiyenin sona ermesi üzerine, Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet, kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir, bu durum Kurul'a bildirilir.

Gayrimenkul sermayesi yatırımlarına ilişkin yatırım sınırlamaları

Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" (II-14.2) , 26 Şubat 2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonları Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)'de Değişiklik Yapılmasında Dair Tebliğ (II-14.2.a)" ile 31 Aralık 2013 tarihinde yürürlüğe girerek yatırım fonlarının finansal tablolarının hazırlanmasında Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarının (TMS) esas alınması hüküm altına alınmış ve finansal rapor tanımı yapılarak, bu kapsama finansal tablolar, sorumluluk beyanları ve portföy raporları alınmıştır. Fon bu tebliğde yer verilen esaslara uygun olarak yıllık finansal tablo düzenlemekle yükümlüdür. Bir hesap dönemi içerisinde bir kereden fazla katılma payı fiyatı açıklayan yatırım fonları altı aylık ara dönem finansal tablo düzenlemekle yükümlüdür. Fiyat raporları ve portföy dağılım raporlarından oluşan portföy raporları, fon portföylerinde yer alan varlıkların değerlendirilmesine ve değerlemeler sonucunda hesaplanan fon portföy ve toplam değerlerine ilişkin bilgileri içeren raporlar olarak düzenlenmiştir. Ayrıca SPK söz konusu finansal tablolara ilişkin olarak tablo ve dipnot formatlarını yayımlamıştır.

TMS'ye uygunluk beyanı

Fon, finansal tablolarını Kamu Gözetim Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye Denetim Standartları'na ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" (II-14.2) yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği'ne uygun olarak hazırlamaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esası baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolar yayımlanmak üzere 27 Mart 2020 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Fon'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018'de TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayımlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki Fonlar için birçok kiralamanın tek bir model altında bilanço'ya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki Fonlar için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

TFRS 16 Kiralama İşlemleri (devamı)

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanına tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusudur (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydeder.

Standart, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu standardın Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikle KGK, TFRS 9'un sadece Fon'un özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9'u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmede ve özü itibarıyla ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulanmaktadır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, "TMS 12 Gelir Vergileri"nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmedini;
- (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
- (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini

ele almaktadır.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yıllık İyileştirmeler – 2015 – 2017 Dönemi

KGK Ocak 2019'da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları'nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- *TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar* — TFRS 3'teki değişiklikler bir Fon'un müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11'deki değişiklikler bir Fon'un müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- *TMS 12 Gelir Vergileri* — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- *TMS 23 Borçlanma Maliyetleri* — Değişiklikler, ilgili varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, Fon'un genel borçlanmaları için aktifleştirme oranı hesaplanırken söz konusu özel borçlanmaların genel borçlanmadan elde edilen Fonların bir parçası haline geldiği konusunda açıklık getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)

KGK Ocak 2019'da TMS 19 Değişiklikler "Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme"yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleşikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

TFRS 9'u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmektedirler.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Fon tarafından erken uygulamaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Fon aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Fon söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- *İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;*
- *Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;*
- *İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;*
- *İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve*
- *İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.*

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019'da KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcılarının bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Fonlar bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerindeki etkisinin önemliliğini değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki Değişiklikler - Gösterge Faiz Oranı Reformu

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak dört temel konuda kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu uygulamalar riskten korunma muhasebesi ile ilgili olup, özetle

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

TFRS 9 ve TMS 39'da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7'deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

Değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

UMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

23 Ocak 2020'de UMSK, "UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler UMS 8 "*Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar*"a göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar", "satılmaya hazır finansal varlıklar" ve "kredi ve alacaklar" olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

Etkin faiz yöntemi

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

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

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

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

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

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

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar:

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

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

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur.

Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal yükümlülükler

Fon'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Fon'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

Kur değişiminin etkileri

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

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

Diğer finansal borçlar

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

Yabancı para çevrimi

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

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

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

Nakit akış tablosu

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

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

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

Finansal araçların netleştirilmesi

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

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

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

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

Takas alacakları /borçları

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

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

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Verilen Teminatlar

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

Gelir/giderin tanınması

Menkul kıymet satış kar/zararı

Fon portföyünde bulunan menkul kıymetlerin, alım ve satımı, Fon paylarının alım ve satımı, Fon'un gelir ve giderleri ile Fon'un diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla (işlem tarihi) muhasebeleştirilir. Fon'dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden ilgili varlık hesabına alacak kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; ilgili varlık hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark oluştuğu takdirde bu fark "Menkul kıymet satış karları" hesabına veya "Menkul kıymet satış zararları" hesabına kayıt edilmektedir. 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 Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar" hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak "Aracılık komisyonu gideri" hesabında izlenir.

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.
Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

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

Kar payı gelir ve gideri

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

Temettü geliri

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

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Vergi

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

Katılma payları

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

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

İlişkili taraflar

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

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Fiyatlandırma Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları

- Değerleme her işgünü itibarıyla yapılır.
- Portföydeki menkul kıymetlerin değerlemesinde, aşağıda belirtilen esaslar kullanılır:
 - (a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
 - (b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - i) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlendirilmesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - ii) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
 - iii) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
 - iv) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
 - v) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - vi) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - vii) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - viii) (i) ilâ (vii) no'lu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
 - ix) (vii) ve (viii) no'lu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar Kurucu 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.

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahmin ve varsayımlar yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahmin ve varsayımlardan farklılık gösterebilir. Ayrıca belirtilmesi gereken önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar ilgili notlarda açıklanmaktadır.

3. Bölümlere göre raporlama

Fon, Fon'un yatırım stratejisine uygun olarak çeşitli menkul kıymetlere ve türevlere yatırım yapmak amacıyla tek faaliyet bölümü olarak yapılanmıştır. Fon'un tüm faaliyetleri birbiriyle ilişkili ve birbirlerine bağımlıdır. Dolayısıyla tüm önemli faaliyet kararları Fon'u tek bir bölüm olarak değerlendirmek suretiyle alınmaktadır. Tek faaliyet bölümüne ilişkin bilgiler Fon'un bir bütün olarak sunulan finansal tablo bilgilerine eşittir.

4. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Nakit ve nakit benzerleri	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Bankalar (*)	7.938	10.899
Toplam	7.938	10.899

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bankalar hesabında sınıflanan 7.938 TL T. İş Bankası A.Ş. saklama hesabında vadesiz mevduat olarak tutulmaktadır (31 Aralık 2018: 10.899 TL).

5. Finansal varlıklar

Fon'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla finansal varlıkları kira sertifikaları ve katılım paylarından oluşmaktadır. Kira sertifikaları ve katılım paylarının detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019			
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Nominal Değeri	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değeri
Kira Sertifikaları	12.812.907	222.650	222.650
Katılım Payları	10.442.123	14.463.896	14.463.896
Toplam	23.255.030	14.686.546	14.686.546

31 Aralık 2018			
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Nominal Değeri	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değeri
Kira Sertifikaları	9.600.435	139.302	139.302
Katılım Payları	10.498.720	12.631.965	12.631.965
Toplam	20.099.155	12.771.267	12.771.267

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

6. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi
Arsa ve araziler	59.247.029	778.213	-	4.484.747	64.509.989
Toplam	59.247.029	778.213	-	4.484.747	64.509.989

Fon'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir. Değerleme sonrası gayrimenkul portföy büyüklüğü 64.509.989 TL'dir.

	1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi
Arsa ve araziler	42.857.548	4.990.362	1.214.300	12.613.419	59.247.029
Toplam	42.857.548	4.990.362	1.214.300	12.613.419	59.247.029

Fon'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir. Değerleme sonrası gayrimenkul portföy büyüklüğü 59.247.029 TL'dir.

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019 Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	
Arsa ve Arazi-1	19.699.329
Arsa ve Arazi-2	18.128.473
Arsa ve Arazi-3	12.877.820
Arsa ve Arazi-4	5.998.383
Arsa ve Arazi-5	3.603.011
Arsa ve Arazi-6	3.284.250
Arsa ve Arazi-7	918.723
Toplam	64.509.989
	31 Aralık 2018 Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	
Arsa ve Arazi-1	18.058.663
Arsa ve Arazi-2	16.678.195
Arsa ve Arazi-3	12.766.480
Arsa ve Arazi-4	5.554.178
Arsa ve Arazi-5	3.144.263
Arsa ve Arazi-6	3.045.250
Toplam	59.247.029

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

7. Diğer varlıklar

Fon'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla diğer varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer Varlıklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV (*)	1.419.834	1.331.632
İlişkili Taraftan Alacaklar	-	233.250
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	24.817	24.817
Toplam	1.444.651	1.589.699

(*) Devreden KDV'nin 955.946 TL'si (31 Aralık 2018: 955.946 TL) gayrimenkul alımına ilişkin KDV'dir.

8. Diğer borçlar ve ilişkili taraflara borçlar, gider tahakkukları

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer Borçlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Başarı Prim Tahakkukları (**)	3.582.322	4.907.122
Yönetim Ücreti (*)	132.600	120.818
Gayrimenkul Değerleme Gideri	26.493	67.430
Saklama Komisyonları	20.136	18.956
Bağımsız Denetim Giderleri	5.500	3.000
Kurul Giderleri	3.844	3.424
Vergi, Resim, Harç ve Tapu Giderleri	680	9.083
Kısa Vadeli Borçlar	-	14.210
Toplam	3.771.575	5.144.043

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla fon yönetim ücreti RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'ye ait borçlardan oluşmaktadır. Fon'un yönetim ücreti, Fon'un RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'ye yönetimi ve temsili için tahsis ettiği donanım, personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığı olarak portföy toplam değerinin yıllık %2'sidir. Günlük yönetim ücreti, günlük olarak hazırlanan fiyat raporlarındaki Fon toplam değerinin %2'si (yüzde iki) ile yıllık yönetim ücretinin 365 gün üzerinden 1 günlüğe düşen payının çarpımı ile hesaplanmaktadır ve tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen tutar takip eden ayın 5 iş günü içerisinde tahsil edilmektedir.

(**) Gayrimenkul bazında yıllık net %15 getirinin üstündeki getirinin %50'si başarı primi olarak tahakkuk edilir ve gayrimenkul satışının gerçekleşmesi durumunda da hesaplanan başarı primi fondan tahsil edilir.

9. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla karşılık, koşullu varlık ve borç bulunmamaktadır.

10. Niteliklerine göre giderler

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Başarı Prim Ücretleri	3.582.322	4.907.122
Yönetim Ücreti	1.444.323	1.250.246
Danışmanlık Ücretleri	463.224	687.181
Saklama Ücreti	79.293	67.612
Kurul Ücreti	14.843	12.870
Denetim Ücreti	10.781	9.075
Toplam	5.594.786	6.934.106

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

10. Niteliklerine göre giderler (devamı)

Komisyon ve diğer işlem ücretleri detayı;

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Diğer Komisyon Giderleri	2.611	968
Banka Komisyonu Giderleri	2.090	11.655
Aracılık Komisyonu Giderleri	-	38.221
Toplam	4.701	50.844

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı;

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Vergi, Resim, Harç ve Tapu Giderleri	226.893	105.295
BSMV Giderleri	72.216	21.133
Portföy Değerleme Giderleri	22.737	191.547
Aidat ve Üyelik Giderleri	2.700	-
Noter Giderleri	774	381
Toplam	325.320	318.356

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

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Fon toplam değeri (TL)	76.877.549	68.474.851
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	50.205.757	48.162.458
Birim pay değeri (TL)	1,531250	1,421747

Katılma belgeleri hareketleri:

	31 Aralık 2019 Adet	31 Aralık 2018 Adet
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	48.162.458	40.354.834
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	5.672.701	7.807.624
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	(3.629.402)	-
Toplam	50.205.757	48.162.458

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle fon'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal varlıkların finansal durum tablosundaki 76.877.549 TL tutarındaki değerleri Fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır (31 Aralık 2018: 68.474.851 TL'dir).

13. Hasılat

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Kira Sertifikaları Kar Payı Gelirleri	193.692	311.502
Hisse Senetleri Temettü Gelirleri	-	72.150
Toplam	193.692	383.652

14. Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Artışları	4.484.747	14.006.159
Gerçekleşmemiş Geçmiş Yıl Başarı Primi	4.907.122	-
Katılım Payı Alış/Satış Kazancı	1.783.992	2.268.504
Diğer Gelirler	2	1.467.613
Gayrimenkul Alış/Satış Kazancı	-	843.700
Toplam	11.175.863	18.585.976

15. Yönetim ücretleri

Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemi itibarıyla yönetim ücreti gideri 1.444.323 TL'dir (1 Ocak - 31 Aralık 2018: 1.250.246 TL'dir).

16. Finansman giderleri

Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2019 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap dönemleri itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır.

17. Diğer kapsamlı gelir tablosu unsurlarının sunumu

Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2019 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap dönemleri itibarıyla diğer kapsamlı gelirleri bulunmamaktadır.

18. Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun finansal tablo hazırlayan fonlar için, 13 Aralık 2012 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Fon'un yılsonu finansal tabloları bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

19. Türev araçlar

Fon'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır.

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Finansal risk faktörleri

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

Yoğunlaşma riski

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

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon'un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 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'un portföyündeki finansal varlıkların piyasa fiyatlarında yaşanabilecek %5 değer artış/(azalışının) Fon'un varlıkları üzerindeki etkisi gösterilmektedir.

Sabit getirili finansal araçlar		31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kira Sertifikası Katılma Fonları		222.650	139.302
Faiz artışı/(azalışı)	Kar zarar üzerindeki etkisi	Kar zarar üzerindeki etkisi	
5%	11.133	6.965	
-5%	(11.133)	(6.965)	

Fiyat riski

Şirket piyasa fiyatıyla değerlendirilen finansal varlıklara sahip olduğundan fiyat riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tabloda, diğer bütün değişkenlerin sabit kalması koşuluyla Fon'un portföyündeki finansal varlıkların piyasa fiyatlarında %10 değer artış/(azalışının) Fon'un varlıkları üzerindeki etkisi gösterilmektedir.

		31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
GYF Katılım Payları		14.463.896	12.631.965
BİST 100 Endeksi	Kar zarar üzerindeki etkisi	Kar zarar üzerindeki etkisi	
10%	1.446.390	1.263.197	
-10%	(1.446.390)	(1.263.197)	

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

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. Fon'un politikası varlıklarının en az %0 - %100'ünü piyasada hemen satılabilecek likit yatırımlarda tutmaktır. Ayrıca Fon'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 7.938 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 10.899 TL'dir).

31 Aralık 2019						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	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)
Gider Tahakkukları	(3.611.802)	(3.611.802)	(3.611.802)	-	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar	(132.600)	(132.600)	(132.600)	-	-	-
Diğer Borçlar	(27.173)	(27.173)	(27.173)	-	-	-
Toplam Net Varlık/Yükümlülük	(3.771.575)	(3.771.575)	(3.771.575)	-	-	-

31 Aralık 2018						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	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)
Gider Tahakkukları	(4.932.502)	(4.932.502)	(4.932.502)	-	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar	(120.818)	(120.818)	(120.818)	-	-	-
Satıcılara Borçlar	(14.210)	(14.210)	(14.210)	-	-	-
Diğer Borçlar	(76.513)	(76.513)	(76.513)	-	-	-
Toplam Net Varlık/Yükümlülük	(5.144.043)	(5.144.043)	(5.144.043)	-	-	-

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

Kur riski

Kurlardaki değişimin fon portföyünde yer alan yabancı para cinsinden finansal varlıkların ilerdeki nakit akışları veya gerçeğe uygun değerinde yaratacağı dalgalanmalar kur riskini doğurmaktadır. Fon'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kur riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. 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 RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. aracılığıyla gerçekleştirmekte olup söz konusu alacaklara ilişkin kredi riski sınırlıdır.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

31 Aralık 2019

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

Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar	Diğer
Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
-	-	-	-	7.938	14.686.546	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	7.938	14.686.546	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2018

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

Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar	Diğer
Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
-	-	-	-	10.899	12.771.267	-
-	-	-	-			-
-	-	-	-	10.899	12.771.267	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir).

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar

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

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

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2019					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	7.938	-	-	7.938	4
Finansal Varlıklar	14.686.546	-	-	14.686.546	5
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	64.509.989	-	64.509.989	6
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Gider Tahakkukları	(3.611.802)	-	-	(3.611.802)	8
İlişkili Taraflara Borçlar	(132.600)	-	-	(132.600)	8
Diğer Borçlar	(27.173)	-	-	(27.173)	8

	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 2018					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	10.899	-	-	10.899	4
Finansal Varlıklar	12.771.267	-	-	12.771.267	5
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	59.247.029	-	59.247.029	6
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Gider Tahakkukları	(4.932.502)	-	-	(4.932.502)	8
İlişkili Taraflara Borçlar	(120.818)	-	-	(120.818)	8
Satıcılara Borçlar	(14.210)	-	-	(14.210)	8
Diğer Borçlar	(76.513)	-	-	(76.513)	8

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

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar (devamı)

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 direk ya da indirek 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.

	31 Aralık 2019			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Kira sertifikaları	222.650	-	-	222.650
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Katılım payları	14.463.896	-	-	14.463.896
Toplam finansal varlıklar	14.686.546	-	-	14.686.546

	31 Aralık 2018			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Kira sertifikaları	139.302	-	-	139.302
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Katılım payları	12.631.965	-	-	12.631.965
Toplam finansal varlıklar	12.771.267	-	-	12.771.267

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

21. 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.

22. Toplam değer / net varlık değeri değışim tablosuna ilişkin açıklamalar

Toplam değer / net varlık değerine ilişkin açıklamalar dipnot 11'de açıklanmıştır.

23. 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 Tebliğı (II-14.2) ve 26 Şubat 2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yatırım Fonları Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğı (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.

24. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Son dönemde Çin'de ortaya çıkan, dünyada çeşitli ülkelere yayılan, potansiyel olarak ölümcül solunum yolu enfeksiyonlarına neden olan Coronavirüs salgını, özellikle salgına maruz kalan ülkelerde operasyonlarda aksaklıklara yol açabileceğı gibi, hem bölgesel ve hem de küresel olarak ekonomik koşulları olumsuz yönde etkileyebilir. Coronavirüs salgınının nihai şiddetinin şu anda belirsiz olması sebebiyle Şirket'in operasyonları üzerindeki etkisi makul bir şekilde tahmin edilememektedir.