

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu
(Eski Unvanıyla (“RE-PIE Gayrimenkul ve
Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Avrasya Stratejik Gayrimenkul
Yatırım Fonu”))

30 Haziran 2021
Tarihinde Sona Eren Ara Hesap
Dönemine Ait Finansal Tablolar
ve Sınırlı Denetim Raporu

İçindekiler

Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim raporu
Finansal durum tablosu
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
Toplam değer/net varlık değeri değışim tablosu
Nakit akış tablosu
Finansal tablolara ilişkin tamamlayıcı notlar



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

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

RE-PIE Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

RE-PIE Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2021 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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



Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Fon'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunun, ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarının bağımsız denetimi ve 30 Haziran 2020 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait finansal bilgilerinin sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetçi tarafından gerçekleştirilmiş olup 29 Nisan 2021 tarihli bağımsız denetçi raporunda ve 29 Temmuz 2020 tarihli sınırlı denetim raporunda sırasıyla olumlu görüş ve olumlu sonuç bildirilmiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Merih Koçum, SMMM
Sorumlu Denetçi

26 Ağustos 2021
İstanbul, Türkiye

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	11.460	11.121
Diğer Alacaklar	5	5.946.367	-
Finansal Varlıklar	5	19.966.987	20.090.481
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	45.814.000	36.480.938
Diğer Varlıklar	7	35.086	6.270.006
Toplam Varlıklar (A)		71.773.900	62.852.546
Yükümlülükler			
Gider Tahakkukları	8	-	3.860.869
Satıcılara Borçlar	8	-	356
İlişkili Taraflara Borçlar	8	106.545	99.118
Diğer Borçlar	8	6.363.773	286.358
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		6.470.318	4.246.701
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		65.303.582	58.605.845

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak - 30 Haziran 2021 hesap dönemi itibarıyla kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Ocak – 30 Haziran 2020
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Kar Payı Gelirleri	13	738.387	-
Kira Gelirleri		-	-
Temettü Gelirleri		-	-
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar	14	1.543.988	7.108.302
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar	14	11.601.539	-
Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri		-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	14	99.806	2.461.808
Esas Faaliyet Gelirleri		13.983.720	9.570.110
Yönetim Ücretleri	10, 15	(612.075)	(506.202)
Başarı Prim Ücretleri	10	(6.311.297)	(4.620.740)
Saklama Ücretleri	10	-	(27.436)
Denetim Ücretleri	10	(8.370)	(381)
Danışmanlık Ücretleri	10	(151.565)	(187.760)
Kurul Ücretleri	10	(3.266)	(5.283)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	10	(16.967)	(91.467)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	10	(182.443)	(188.558)
Esas Faaliyet Giderleri		(7.285.983)	(5.627.827)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		6.697.737	3.942.283
Finansman Giderleri		-	-
Net Dönem Karı/Zararı (A)		6.697.737	3.942.283
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		-	-
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ			
(A+B)		6.697.737	3.942.283

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 hesap dönemi itibarıyla toplam değer / net varlık değeri değişim tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2021	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2020
01 Ocak itibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	11	58.605.845	48.474.084
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış		6.697.737	3.942.283
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)		-	713.553
Katılma Payı İade Tutarı (-)		-	-
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	11	65.303.582	53.129.920

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 30 Haziran 2021 hesap dönemi itibarıyla ait nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Ocak – 30 Haziran 2020
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		339	(715.828)
Net Dönem Karı/Zararı		6.697.737	3.942.283
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(12.439.732)	(2.461.808)
Faiz tahakkukları ile ilgili düzeltmeler		-	-
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(738.387)	-
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler		(11.601.539)	-
Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(99.806)	(2.461.808)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		4.904.141	(4.658.111)
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(5.946.367)	-
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		2.223.617	1.611.384
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		-	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		8.626.891	(6.269.495)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		838.193	2.461.808
Alınan temettü		-	-
Alınan Kar Payı Gelirleri	13	738.387	-
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		99.806	2.461.808
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(193.226)	713.553
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit		-	713.553
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit		-	-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce			
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		339	(2.275)
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		339	(2.275)
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		11.121	4.021
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)		11.460	1.746

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. Fon hakkında genel bilgiler

Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon") RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun kuruluş izni ve içtüzüğü 5 Ocak 2018 tarihli ve 12233903-315.01.01.E.169 no'lu izin yazısı ile onaylanmıştır. RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ihraç belgesi 26 Ocak 2018 tarihli ve 12233903-315.01.01.E.904 sayılı SPK izin yazısı ile onaylanmıştır.

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

Kurucu:

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

Yönetici:

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

Saklayıcı Kurum:

QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Kristal Kule Binası No: 215 Kat: 6-7 Şişli 34394'tür.

Fon portföyünün yönetimi

Fon'un katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufla bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.'nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, yönetici RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Fonun, yatırım stratejisi değer artışı, alım satım kazancı ve kira geliri elde etmek olup, bu amaçla Türkiye'de stratejik arsa ve arazilere yatırım yaparak orta ve uzun vadede sermaye büyümesi sağlamayı amaçlamaktadır. Bu amaca ulaşmak için danışmanlık hizmeti alınarak kısa ve orta vadede gelişim planlamasına konu olacak arsa ve arazilere yatırım yapılacaktır.

Yatırım Komitesi, kentsel tasarım ve planlama, kadastro, jeolojik etüt danışmanlığı vb. konularda ihraç belgesinde belirlenecek danışmanlardan gelecek bölgeleme çalışmalarını detaylı inceleyecek, kentteki nüfus hareketleri, kamu yatırımları, altyapı çalışmaları, özel sektör sanayi ve hizmet sektörleri yatırımları verilerini analiz ederek söz konusu kente yatırım yapılıp yapılmayacağı, yatırım yapılacaksa yüz ölçüm ve meblağ kriterlerine göre ne kadar yatırım yapılacağı konularına karar verilecektir.

Fon, tüm Türkiye'de yatırım fırsatlarını değerlendirmeyi planlamakta olup, gelişmekte olan Anadolu kentlerine bhusus nüfusu 750 bin üzerindeki büyük şehirlere ve bu büyük şehirlerdeki nüfusu 30 binin üzerindeki belediye sınırlarında yer alan gayrimenkullere öncelik tanımak suretiyle yatırım yapmayı hedeflemektedir.

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla 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 Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon'un yönetim ücreti, Fon'un RE-PIE 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 10 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 verilmiştir.

Denetim ücretleri cari dönemde Fon'un mal varlığından aylık olarak tahakkuk ettirilmiştir.

Fonun süresi

Fon süresizdir.

Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi

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

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.

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla 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

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 30 Aralık 2013 tarih ve 28867 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.2 No'lu "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK'nın 30 Aralık 2013 tarih ve 2013/43 sayılı bülteninde açıklanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları" başlıklı duyurusunda belirtilen esaslar kullanılmıştır.

Ölçüm Esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal yatırımlar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Fon'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu'nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 26 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir.

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Fon tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

TFRS 3'de Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik

Mayıs 2020'de UMSK, UFRS 3'de Kavramsal Çerçeve 'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik yayımlamıştır. Değişiklikle, UMSK tarafından UFRS 3'de, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018'de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TFRS 3 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Fon'un bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmektedir, erken uygulamasına izin verilmektedir.

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 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.

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla 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)

i) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri' standardında yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikleri yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, işletme tanımına ilişkin soru işaretlerinin giderilmesinde şirketlere yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- *İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;*
- *Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;*
- *İşletmelerin edinilen bir sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı olacak uygulama rehberi eklenmesi;*
- *İşletme ve çıktı tanımlarının sınırlandırılması; ve*
- *İsteğe bağlı olarak uygulanacak bir gerçeğe uygun değer testinin (yoğunluk testi) getirilmesi.*

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 Değişiklikleri)

1 Ocak 2020 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak riskten korunma muhasebesinin devam ettirilmesini temin etmek amacıyla bazı kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu kolaylaştırıcı uygulamalar genel olarak korunan nakit akışlarının veya korunulan riskin dayandığı veya korunma aracına ilişkin nakit akışlarının dayandığı gösterge faiz oranının, gösterge faiz oranı reformu sonucunda değişmediğinin varsayılmasını içermektedir.

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

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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 kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

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

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla 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)

Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (TFRS 16 Değişiklikleri)

5 Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. Söz konusu muafiyetten yararlanan kiracıların, kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir değişikliği, Standardın söz konusu değişikliğin kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümleri uyarınca muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanabilecektir:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan 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 uygulanmaya 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.

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla 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 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

16 Şubat 2019'da, KGK tarafından TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri* standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4'ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin sigorta sözleşmelerinin yerel muhasebe standartlarını kullanarak muhasebeleştirmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 17'nin uygulanmasının, Fon'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması"na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde "TMS 1'de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması" başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

TMS 1'de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

- Yükümlülüklerin sınıflandırılmasında işletmenin yükümlülüğü erteleme hakkının raporlama dönemi sonunda mevcut olması gerektiği hususuna açıkça yer verilmesi.
- İşletmenin yükümlülüğü erteleme hakkını kullanmasına ilişkin işletme yönetiminin beklenti ve amaçlarının, yükümlülüğün uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını etkilemeyeceğine yer verilmesi.
- İşletmenin borçlanma koşullarının söz konusu sınıflandırmayı nasıl etkileyeceğinin açıklanması.
- İşletmenin kendi özkaynak araçlarıyla ödeyebileceği yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin hükümlerin açıklanması.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Son olarak, UMSK tarafından 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan değişiklikle UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişiklik KGK tarafından da 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Fon'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla 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)

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi **UFRS'deki iyileştirmeler**

Yürürlükteki standartlar için KGK tarafından 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Fon'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

Bu değişiklik, bir bağlı ortaklığın ana ortaklıktan daha sonra TFRS 'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1'in uygulamasını kolaylaştırmaktadır; örneğin; bir bağlı ortaklık ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1.D16(a) paragrafındaki muafiyetten yararlanmak suretiyle tüm yabancı para işlemler için birikmiş yabancı para çevrim farklarını, ana ortaklığın TFRS Standartlarına geçiş tarihine göre ana ortaklığın konsolide finansal tablolarına dahil edilen tutarlar üzerinden ölçmeyi seçebilir. Bu değişiklikle birlikte, bağlı ortaklıklar için bu isteğe bağlı bu muafiyetin uygulanması suretiyle i) gereksiz maliyetleri düşürmeyi ve ii) benzer eş anlı muhasebe kayıtlarının tutulması ihtiyacının ortadan kaldırılmasını sağlayarak TFRS'leregeçişini kolaylaştıracaktır.

TFRS 9 Finansal Araçlar

Bu değişiklik, finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için '% 10 testinin' gerçekleştirilmesi amacıyla - alınan ücretlerin bu işlemler için ödenen ücretler düşülerek net tutar üzerinden belirlenmesinde -, dikkate alınacak ücretlerin yalnızca borçlu ve borç veren sıfatları ile bunlar arasında veya bunlar adına karşılıklı olarak ödenen veya alınan ücretleri içerdiğini açıklığa kavuşturmuştur.

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler

Bu değişiklik, gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergiler için yapılan ödemelerindikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmak suretiyle, TMS 41'deki gerçeğe uygun değer ölçüm hükümlerinin TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü'nde gerçeğe uygun değer belirlenmesinde dikkate alınması öngörülen işlem maliyetleri ile uyumlu hale getirmiştir. Bu değişiklik, uygun olan durumlarda, TFRS 13'ün kullanılmasına yönelik esneklik sağlamaktadır.

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2021 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1) Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme Ve Ölçme, TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ve TFRS 16 Kiralamalar'da Yapılan Değişiklikler)

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("UFRS") değişiklikler Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayınlanmış fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Fon, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla 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)

Muhasebe Politikalarının Açıklanması (UMS 1 ve UFRS Uygulama Standardı 2'ye ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, faydalı muhasebe politikası açıklamaları sağlamasına yardımcı olmak amacıyla yakın zamanda UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlamıştır.

UMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

- Şirketlerden önemli muhasebe politikalarından ziyade önemlilik düzeyine bağlı olarak muhasebe politikalarını açıklamalarını istemek;
- Önemlilik düzeyi altında kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili muhasebe politikalarının önemsiz olduğunu ve bu nedenle açıklanmalarına gerek olmadığını açıklığa kavuşturmak ve
- Önemlilik düzeyi üzerinde kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili tüm muhasebe politikalarının bir şirketin finansal tabloları için önemlilik arz etmediğine açıklık getirmek.

UMSK ayrıca, muhasebe politikası açıklamalarında önemlilik düzeyinin uygulanmasına ilişkin rehberlik ve iki ek örnek içerecek şekilde UFRS Uygulama Standardı 2'yi değiştirmiştir.

Değişiklikler, daha önceden düzeltilmiş önemlilik tanımı ile tutarlıdır:

"Muhasebe politikası bilgileri, işletmenin finansal tablolarında yer alan diğer bilgilerle birlikte değerlendirildiğinde, genel amaçlı finansal tabloların temel kullanıcılarının bu finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa önemlidir".

Değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte şirketler daha erken uygulayabilirler.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Fon'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (UMS 8'e ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır.

Değişiklikler ayrıca, bir şirketin bir muhasebe politikası tarafından belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiyi açıklığa kavuşturmuştur.

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlemeyöntemi) – örneğin, UFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygularken kullanılacak girdileri seçme - ör. UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

Bu tür girdilerdeki veya değerlendirme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır.

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla 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)

Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (UMS 8'e ilişkin Değişiklikler) (devamı)

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir ve Şirketin bu değişiklikleri uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminin başında veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahminlerindeki ve muhasebe politikalarındaki değişikliklere ileriye yönelik uygulanacaktır.

UMS 8'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Fon'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi - UMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan Değişiklikler

Mayıs 2021'de UMSK tarafından, UMS 12 Gelir Vergileri'nde "Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi" değişikliği yayımlanmıştır.

UMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan bu değişiklikler, şirketlerin belirli işlemlerde, örneğin; kiralama ve hizmetten çekme (sökme, eski haline getirme, restorasyon vb.) karşılıklarına ilişkin ertelenmiş vergiyi nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

Değişiklikle, ilk muhasebeleştirme muafiyetinin kapsamını daraltarak, eşit ve geçici farkları netleştirilen işlemlere uygulanmaması öngörülmektedir. Sonuç olarak, şirketlerin bir kiralamanın ilk defa finansal tablolara alınmasından kaynaklanan geçici farklar ve hizmetten çekme karşılıkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmesi gerekecektir.

Değişiklikler, muafiyetin kiralama ve hizmetten çekme yükümlülükleri gibi işlemler için geçerli olmadığına açıklık getirmektedir. Bu işlemler eşit ve denkleştirici geçici farklar ortaya çıkaracaktır.

Kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri için, ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcından itibaren muhasebeleştirilmesi gerekecektir ve herhangi bir kümülatif etki önceki dönem dağıtılmamış kârlarında veya diğer özkaynak bileşenlerinde bir düzeltme olarak muhasebeleştirilecektir. Bir şirket daha önce net yaklaşım kapsamında kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmişse, geçiş üzerindeki etkinin ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcunun ayrı sunumuyla sınırlı olması muhtemel olacaktır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

UMS 12'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Fon'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla 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”, “gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, “itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen 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 gelirininki ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı 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.

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla 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 temettüleri Fon'un temettü alma hakkının olduğu durumlarda gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yabancı para birimiyle ifade edilen gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrililmektedir. 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.

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla 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 değerlendirilmeye 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.

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla 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 gerçeğe uygun değer farkı kar/zararda yansıtılan olarak sınıflanmayan tüm finansal borçlar yer almaktadır. Fon repo borçları, takas borçları, krediler ve finansal yükümlülükler ile diğer ticari borçlarını bu kategoriye dahil 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.

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla 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 gerçekleşecek olan bir işlemde, bir varlığın satışında veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

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

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

Nakit akış tablosu

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

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

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

Finansal araçların netleştirilmesi

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

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla 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 tutuluş amaçlarına göre "Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan" portföylerde sınıflandırılmakta ve ait olduğu portföyün esaslarına göre değerlemeye tabi tutulmaktadır. Repo sözleşmesi karşılığı elde edilen fonlar pasifte "Repo borçları" hesabında muhasebeleştirilmekte ve ilgili repo anlaşmaları ile belirlenen satım ve geri alım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için etkin faiz oranı yöntemine göre gider reeskontu hesaplanmaktadır. Repo işlemlerinden sağlanan fonlar karşılığında ödenen faizler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "faiz gelirleri" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

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

Takas alacakları/borçları

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

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

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Verilen Teminatlar

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

Gelir/giderin tanınması

Menkul kıymet satış kar/zararı

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

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla 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 ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

Katılma payları

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

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

İlişkili taraflar

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

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla 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)

Fiyatlama 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 satıma 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.

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla 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

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Nakit ve nakit benzerleri	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Bankalar (*)	11.460	11.121
Toplam	11.460	11.121

(*) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla bankalar hesabında sınıflanan 11.460 TL QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş. saklama hesabında vadesiz mevduat olarak tutulmaktadır (31 Aralık 2020: 11.121 TL).

5. Finansal varlıklar

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara		
yansıtılan finansal varlıklar	19.966.987	20.090.481
	19.966.987	20.090.481

Diğer Alacaklar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Temettü Alacakları	5.933.000	-
Diğer Alacaklar (*)	13.367	-
Toplam	5.946.367	-

(*) Diğer Alacaklar hesabı, katılım hesabı stopajından oluşmaktadır.

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

5. Finansal varlıklar (devamı)

Fon'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansal varlıkları kira sertifikaları ve katılım paylarından oluşmaktadır. Kira sertifikaları ve katılım paylarının detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2021			
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Nominal Değeri	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değeri
Girişim Sermayesi Yatırım Fonları	1.598.677	11.878.430	11.878.430
GYF Katılma Payları	7.646.845	7.821.500	7.821.500
Kira Sertifikaları Yatırım Fonu	12.816.454	267.056	267.056
Toplam	22.061.976	19.966.986	19.966.987
31 Aralık 2020			
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Nominal Değeri	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değeri
Kira Sertifikaları Katılım Fonları	386.695.650	7.446.598	7.446.598
Girişim Sermayesi Yatırım Fonları	416.690	1.210.201	1.210.201
Gayrimenkul Yatırım Fonları	3.560.994	6.413.304	6.413.304
Kira Sertifikaları	50.000	5.020.378	5.020.378
Toplam	390.723.334	20.090.481	20.090.481

6. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Haziran 2021 kapanış bakiyesi
Arsa ve araziler	36.480.938	1.828.000	-	7.505.062	45.814.000
Toplam	36.480.938	1.828.000	-	7.505.062	45.814.000

Fon'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir. Değerleme sonrası gayrimenkul portföy büyüklüğü 45.814.000 TL'dir.

30 Haziran 2021	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Gerçeğe Uygun Değeri
Arsa ve Arazi-1	20.950.000
Arsa ve Arazi-2	11.504.000
Arsa ve Arazi-3	6.000.000
Arsa ve Arazi-4	3.437.000
Arsa ve Arazi-5	1.243.000
Arsa ve Arazi-6	2.680.000
Toplam	45.814.000
31 Aralık 2020	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Gerçeğe Uygun Değeri
Arsa ve Arazi-1	16.834.781
Arsa ve Arazi-2	9.587.223
Arsa ve Arazi-3	5.715.600
Arsa ve Arazi-4	3.270.000
Arsa ve Arazi-5	1.073.334
Toplam	36.480.938

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

7. Diğer Varlıklar

Fon'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer Varlıklar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
İndirilecek KDV	35.086	-
Diğer Varlıklar	-	6.266.028
Peşin Ödenen Vergiler	-	3.978
Toplam	35.086	6.270.006

8. Diğer borçlar ve ilişkili taraflara borçlar, gider tahakkukları

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer Borçlar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Başarı Prim Tahakkukları (*)	6.316.475	3.834.733
Yönetim Ücreti (**)	106.545	99.118
Vergi, Resim, Harç ve Tapu Giderleri	27.997	269.602
Diğer Borçlar (***)	19.004	-
Gayrimenkul Değerleme Borçları	297	16.756
Saklama Komisyonları	-	15.104
Denetim Ücretleri	-	8.102
Kurul Giderleri	-	2.930
Satıcılara Borçlar	-	356
Toplam	6.470.318	4.246.701

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

(**) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla fon yönetim ücreti RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.'ye ait borçlardan oluşmaktadır. Fon'un yönetim ücreti, Fon'un RE-PIE 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 10 iş günü içerisinde tahsil edilmektedir.

(***) Diğer Borçlar hesabı, fon payı geri alım işlemlerinden oluşmaktadır.

9. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

Fon'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla karşılıkları, koşullu varlıkları ve borçları 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 – 30 Haziran 2021	1 Ocak – 30 Haziran 2020
Başarı Prim Ücretleri	6.311.297	4.620.740
Yönetim Ücretleri	612.075	506.202
Danışmanlık Ücretleri	151.565	187.760
Denetim Ücretleri	8.370	381
Kurul Ücretleri	3.266	5.283
Saklama Ücretleri	-	27.436

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Toplam	7.086.573	5.347.802
---------------	------------------	------------------

10. Niteliklerine göre giderler (devamı)

Komisyon ve diğer işlem ücretleri detayı;

	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020
Saklama Komisyonu Giderleri	16.967	-
Aracılık Komisyon Giderleri	-	87.634
Banka Komisyonu Giderleri	-	3.833
Toplam	16.967	91.467

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı;

	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Ocak – 30 Haziran 2020
Diğer Giderler (*)	119.695	572
Vergi Resim Harç ve Tapu Giderleri	52.118	113.650
Portföy Değerleme Giderleri	10.630	20.667
BSMV Giderleri	-	53.540
Noter Giderleri	-	129
Toplam	182.443	188.558

(*) Diğer Giderler hesabı, 75.940 TL tutarında danışmanlık ücretleri ve 10.283 TL tutarında tapu harcı ödemesi ile LEI ödemesinden oluşmaktadır.

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

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

	30 Haziran 2021	30 Haziran 2020
Fon toplam değeri (TL)	65.303.582	53.129.920
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	37.197	37.197
Birim pay değeri (TL)	1.755,61	1.428,45

Katılma belgeleri hareketleri:

	30 Haziran 2021	30 Haziran 2020
	Adet	Adet
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	37.197	36.688
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	-	506
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	-	-
Toplam	37.197	37.194

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

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle fon'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla finansal varlıkların finansal durum tablosundaki 65.303.582 TL tutarındaki değerleri Fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır (30 Haziran 2020: 53.129.920 TL'dir).

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

13. Hasılat

	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Ocak – 30 Haziran 2020
Kira Sertifikaları Kar Payı Gelirleri	738.387	-
Toplam	738.387	-

14. Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş/Gerçekleşmemiş Kar/Zarar ve Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Ocak – 30 Haziran 2020
Katılım Payı Alış/Satış Kazancı	1.542.923	244.064
Diğer Gelirler (*)	100.871	-
Gayrimenkul Alış/Satış Kazancı	-	1.979.835
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Artışları	-	4.884.403
Gerçekleşmemiş Geçmiş Yıl Başarı Primi	-	2.461.808
Toplam	1.643.794	9.570.110

(*) Diğer Gelirler hesabı, 65.949 TL tutarında katılım hesabı stopajından ve 33.041 TL tutarında danışmanlık gelirinden oluşmaktadır.

30 Haziran 2021 itibarıyla, fonun finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar tutarı 11.601.539 TL'dir (30 Haziran 2020: Bulunmamaktadır).

15. Yönetim ücretleri

	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Ocak – 30 Haziran 2020
Yönetim ücreti	612.075	506.202
Toplam	612.075	506.202

16. Finansman giderleri

Fon'un 1 Ocak – 30 Haziran 2021 ve 1 Ocak - 30 Haziran 2020 hesap dönemleri itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır.

17. Diğer kapsamlı gelir tablosu unsurlarının sunumu

Fon'un 1 Ocak – 30 Haziran 2021 ve 1 Ocak - 30 Haziran 2020 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 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır.

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla 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; 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.

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

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon'un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 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 faizli finansal araçlar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kira Sertifikaları Yatırım Fonu	267.056	7.446.598
Kira Serfitikaları	-	1.210.201
Faiz artışı/(azalışı)	Kar zarar üzerindeki etkisi	Kar zarar üzerindeki etkisi
5%	13.353	865.680
-5%	(13.353)	(865.680)

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.

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Girişim Sermayesi Yatırım Fonları	11.878.430	5.020.378
GYF Katılım Payları	7.821.500	6.413.304
Değer Değişimi	Kar zarar üzerindeki etkisi	Kar zarar üzerindeki etkisi
10%	1.969.993	1.143.368
-10%	(1.969.993)	(1.143.368)

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla 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 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 11.460 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 11.121 TL’dir).

30 Haziran 2021						
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)
Diğer Borçlar	(6.363.773)	(6.363.773)	(6.363.773)	-	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar	(106.545)	(106.545)	(106.545)	-	-	-
Toplam Net Varlık/Yükümlülük	(6.470.318)	(6.470.318)	(6.470.318)	-	-	-

31 Aralık 2020						
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	(3.860.869)	(3.860.869)	(3.860.869)	-	-	-
Diğer Borçlar	(286.358)	(286.358)	(286.358)	-	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar	(99.118)	(99.118)	(99.118)	-	-	-
Satıcılara Borçlar	(356)	(356)	(356)	-	-	-
Toplam Net Varlık/Yükümlülük	(4.246.701)	(4.246.701)	(4.246.701)	-	-	-

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

Kur riski

Kurlardaki değişimin fon portföyünde yer alan yabancı para cinsinden finansal varlıkların ilerdeki nakit akışları veya gerçeğe uygun değerinde yaratacağı dalgalanmalar kur riskini doğurmaktadır. Fon’un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla kur riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla 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 Portföy Yönetimi A.Ş. aracılığıyla gerçekleştirmekte olup söz konusu alacaklara ilişkin kredi riski sınırlıdır.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

30 Haziran 2021

Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	5.946.367	-	19.966.987	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	-	-	5.946.367	-	19.966.987	-
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		Alacaklar		Bankalardaki Mevduat (*)	Finansal Varlıklar	Diğer
Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	İlişkili taraf	Diğer taraf			
İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
-	-	-	5.946.367	-	19.966.987	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	5.946.367	-	19.966.987	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2020

Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	-	-	20.090.481	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	20.090.481	-
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		Alacaklar		Bankalardaki Mevduat (*)	Finansal Varlıklar	Diğer
Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	İlişkili taraf	Diğer taraf			
İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
-	-	-	-	-	20.090.481	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	20.090.481	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

(*) Vadesiz Mevduatlar dahil edilmemiştir.

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla 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

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

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

a) Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılanlar

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

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ölçüm tarihinde erişilebilen, özdeş varlıkların veya borçların aktif piyasalardaki kotasyon fiyatları (düzeltilmemiş olan) ile değerlendirilmektedir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da dolaylı 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.

	30 Haziran 2021			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar:</i>				
Kira Sertifikaları Yatırım Fonu	267.057	-	-	267.057
Girişim Sermayesi Yatırım Fonları	-	11.878.430	-	11.878.430
Gayrimenkul Yatırım Fonları	-	7.821.500	-	7.821.500
Toplam finansal varlıklar	19.966.987	19.699.931	-	19.966.987

	31 Aralık 2020			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar:</i>				
Kira Sertifikaları	5.020.378	-	-	5.020.308
Kira Sertifikaları Katılım Fonları	7.446.598	-	-	7.446.598
Girişim Sermayesi Yatırım Fonları	-	1.210.201	-	1.210.201
Gayrimenkul Yatırım Fonları	-	6.413.304	-	6.413.304
Toplam finansal varlıklar	20.090.481	7.623.505	-	20.090.481

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla 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 değişim 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 Tebliği (II-14.2) ve 26 Şubat 2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yatırım Fonları Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)’de Değişiklik Yapılmasında Dair Tebliğ (II-14.2.a) ile Menkul Kıymet Yatırım Fonları tarafından düzenlenecek mali tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kurallara uygun olarak hazırlanmıştır.

24. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu
(Eski Unvanıyla (“RE-PIE Gayrimenkul ve
Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Avrasya Stratejik Gayrimenkul
Yatırım Fonu”))

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



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

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (Eski Unvanıyla “RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu”) pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2)” hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu’nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (Eski Unvanıyla “RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu”) pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2)” hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve RE-PIE Portföy Yönetimi Anonim Şirketi’nin (“Kurucu”) bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Merih Koçum, SMMM
Sorumlu Denetçi

26 Ağustos 2021
İstanbul, Türkiye

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. AVRASYA STRATEJİK GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2021 Tarihli

Fiyat Raporu Tablosu EK-1 (a)

Sermaye Piyasası Aracı	İhraççı	Vade	ISIN Kodu	Nominal Faiz Oranı	Vadeye Kalan Gün	Faiz Ödeme Sayısı	Nominal Değer	Birim Alış Fiyatı	SatınAlışTarihi	İç İskonto Oranı	Borsa Sözleşme No	Repo Teminat Tutarı	Günlük Birim Değer	Toplam Değer/Net Varlık Değeri	Grup	Toplam
															(%)	(%)
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI																
A.1.GAYRİMENKULLER																
	BALIKESİR KARESİ KUVAYİ MİLLİYE 8820/1						739.173		19.03.2021				2.038.000,0000	2.038.000	3,80	3,10
	BALIKESİR KARESİ KUVAYİ MİLLİYE 8821/1						34.288		19.03.2021				85.000,0000	85.000	0,16	0,13
	BALIKESİR KARESİ KUVAYİ MİLLİYE 8837/1						1.131.432		19.03.2021				3.119.000,0000	3.119.000	5,82	4,74
	BALIKESİR KARESİ KUVAYİ MİLLİYE 8849/2						1.252.469		19.03.2021				4.282.000,0000	4.282.000	7,98	6,51
	BALIKESİR KARESİ KUVAYİ MİLLİYE 8850/1						954.870		19.03.2021				2.533.000,0000	2.533.000	4,72	3,85
	BALIKESİR KARESİ KUVAYİ MİLLİYE 8850/2						1.094.373		19.03.2021				2.738.000,0000	2.738.000	5,10	4,16
	BALIKESİR KARESİ KUVAYİ MİLLİYE 8850/3						739.399		19.03.2021				1.850.000,0000	1.850.000	3,45	2,81
	BALIKESİR KARESİ KUVAYİ MİLLİYE 8850/5						731.271		19.03.2021				1.850.000,0000	1.850.000	3,45	2,81
	BALIKESİR KARESİ KUVAYİ MİLLİYE 8850/6						742.188		19.03.2021				1.878.000,0000	1.878.000	3,50	2,85
	BALIKESİR KARESİ KUVAYİ MİLLİYE 8878/1						226.106		19.03.2021				577.000,0000	577.000	1,08	0,88
	BALIKESİR SAVAŞTEPE KARAÇAM 139/11						135.000		19.03.2021				320.000,0000	320.000	0,60	0,49
	BALIKESİR SAVAŞTEPE KARAÇAM 140/57						80.500		19.03.2021				204.000,0000	204.000	0,38	0,31
	BALIKESİR SAVAŞTEPE ZAFER 182/43						103.350		19.03.2021				210.000,0000	210.000	0,39	0,32
	BALIKESİR SAVAŞTEPE ZAFER 182/44						253.200		19.03.2021				509.000,0000	509.000	0,95	0,77
	BALIKESİR SUSURLUK GÖBEL 0/2391						54.663		19.03.2021				110.000,0000	110.000	0,21	0,17
	BALIKESİR SUSURLUK GÖBEL 0/2392						245.338		19.03.2021				478.000,0000	478.000	0,89	0,73
	BALIKESİR SUSURLUK GÖBEL 0/2402						700.000		19.03.2021				1.480.000,0000	1.480.000	2,76	2,25
	BALIKESİR SUSURLUK GÖBEL 0/2545						174.500		19.03.2021				560.000,0000	560.000	1,04	0,85
	BALIKESİR SUSURLUK GÖBEL 0/2573						208.344		19.03.2021				491.000,0000	491.000	0,92	0,75
	BALIKESİR SUSURLUK GÖBEL 0/2576						75.640		19.03.2021				220.000,0000	220.000	0,41	0,33

Ek-1(a)

BALIKESİR SUSURLUK GÖBEL 0/2625					170.000	19.03.2021				381.000,0000	381.000	0,71	0,58
BALIKESİR SUSURLUK SÖVE 0/663					130.000	19.03.2021				312.000,0000	312.000	0,58	0,47
BALIKESİR SUSURLUK YAĞCIKÖY 0/331					265.000	19.03.2021				712.000,0000	712.000	1,33	1,08
BALIKESİR SUSURLUK YAĞCIKÖY 0/494					55.125	19.03.2021				121.000,0000	121.000	0,23	0,18
BALIKESİR SUSURLUK YAHYAKÖY 0/679					94.248	19.03.2021				228.000,0000	228.000	0,43	0,35
BALIKESİR SUSURLUK YAHYAKÖY 0/848					166.500	19.03.2021				378.000,0000	378.000	0,70	0,57
BALIKESİR SUSURLUK YAHYAKÖY 0/869					13.500	19.03.2021				31.000,0000	31.000	0,06	0,05
BALIKESİR SUSURLUK YAHYAKÖY 0/870					207.500	19.03.2021				473.000,0000	473.000	0,88	0,72
BALIKESİR SUSURLUK YAHYAKÖY 0/906					228.600	19.03.2021				584.000,0000	584.000	1,09	0,89
BALIKESİR SUSURLUK YAHYAKÖY 0/922					82.500	19.03.2021				240.000,0000	240.000	0,45	0,37
BALIKESİR SUSURLUK YAHYAKÖY 0/926					157.602	19.03.2021				345.000,0000	345.000	0,64	0,52
BALIKESİR SUSURLUK YAHYAKÖY 0/930					47.850	19.03.2021				139.000,0000	139.000	0,26	0,21
BALIKESİR SUSURLUK YAHYAKÖY 0/940					72.398	19.03.2021				162.000,0000	162.000	0,30	0,25
BALIKESİR SUSURLUK YENİ 221/26					126.634	19.03.2021				357.000,0000	357.000	0,67	0,54
BALIKESİR SUSURLUK YENİ 221/28					44.276	19.03.2021				137.000,0000	137.000	0,26	0,21
BALIKESİR SUSURLUK YENİ 221/4					85.360	19.03.2021				263.000,0000	263.000	0,49	0,40
BALIKESİR SUSURLUK YENİ 221/40					254.475	19.03.2021				584.000,0000	584.000	1,09	0,89
BALIKESİR SUSURLUK YENİ 221/51					105.000	19.03.2021				311.000,0000	311.000	0,58	0,47
BALIKESİR SUSURLUK YENİ 221/53					215.000	19.03.2021				556.000,0000	556.000	1,04	0,85
BALIKESİR SUSURLUK YENİ 221/79					229.392	19.03.2021				527.000,0000	527.000	0,98	0,80
BALIKESİR SUSURLUK YENİ 221/80					194.535	19.03.2021				447.000,0000	447.000	0,83	0,68
BALIKESİR SUSURLUK YENİ 224/9					150.000	19.03.2021				388.000,0000	388.000	0,72	0,59
BALIKESİR SUSURLUK YENİ 55/8					231.614	19.03.2021				489.000,0000	489.000	0,91	0,74
HATAY HASSA FATİH 238/475					242.950	19.03.2021				475.000,0000	475.000	0,89	0,72
HATAY HASSA FATİH 238/476					393.450	19.03.2021				723.000,0000	723.000	1,35	1,10
HATAY HASSA FATİH 238/479					415.165	19.03.2021				811.000,0000	811.000	1,51	1,23
HATAY HASSA FATİH 238/83					680.000	19.03.2021				1.428.000,0000	1.428.000	2,66	2,17
İSTANBUL ARNAVUTKÖY SAZLIBOSNA 0/6129					1.828.000	19.04.2021				2.680.000,0000	2.680.000	5,00	4,07

	TEKİRDAĞ KAPAKLI KARAAĞAÇ 189/9					2.857.800		19.03.2021				6.000.000,0000	6.000.000	11,19	9,12
ARA GRUP TOPLAMI						19.420.580							45.814.000	85,44	69,63
A.5.GYF KATILMA PAYLARI															
	RP2-ANADOLU STR. GYF					7.520.085		28.05.2021				1,8812	7.701.451	14,34	11,71
	RP5-MİLENYUM GYF					126.760		17.03.2021				2,4377	120.050	0,22	0,18
ARA GRUP TOPLAMI						7.646.845							7.821.500	14,56	11,89
GRUP TOPLAMI						27.067.425							53.635.500	100,00	81,52
B.DİĞER															
B.1.Y.FONU TÜRK															
	Qinvest Portföy					12.816.454	0,02	23.06.2021				0,0208	267.056	2,20	0,41
	RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş					9.931	999,53	28.04.2021				1.013,0758	10.060.855	82,83	15,31
	RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş					1.588.746	1,04	13.04.2021				1,1440	1.817.575	14,97	2,76
GRUP TOPLAMI						14.415.131							12.145.487	100,00	18,48
FON PORTFÖY DEĞERİ						41.482.556							65.780.987		100,00

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu
(Eski Unvanıyla ("RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Avrasya Stratejik Gayrimenkul
Yatırım Fonu"))

Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020 Tarihli

Fiyat Raporu Tablosu EK-1 (a)

	İhraççı	Vade	Nominal Faiz Oranı	Nominal Değer (1)	Satın Alış Tarihi (3)	Repo Teminat Tutarı (5)	Günlük Birim Değer	Toplam Değer/Net Varlık Değeri
A. Gayrimenkul Yatırımları Portföy								42.894.242
1. Gayrimenkuller								36.480.938
2. GYF Katılma Payları								6.413.304
RE-PIE Port. Yön. A.Ş Anadolu Str. GYF (RP2)	Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	3.560.994	30/12/2020	-	1,800987	6.413.304
B. Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü								13.677.177
Qinvest Portföy Kira Sert. Katılım Fonu (EKF)	Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	386.695.650	27/06/2019	-	0,019257	7.446.598
Halk GYO Kira Serfitikası	Halk Varlık Kiralama A.S.	-	-	50.000	-	-	100,407565	5.020.378
Getir GSYF (RP6)	Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	416.690	-	-	2,90432	1.210.201
FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ								56.571.419

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. AVRASYA STRATEJİK GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2021 Tarihli

Fiyat Raporu Tablosu EK-1 (b)

(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU

	30 Haziran 2021			31 Aralık 2020			Fark	
	TUTARI (TL)	GRUP %	TOPLAM %	TUTARI (TL)	GRUP %	TOPLAM %	Nominal (TL)	Yüzde (%)
A.FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ	65.780.987	100,00	101,00	56.571.419	-	96,53	9.209.568	14,00
B. HAZIR DEĞERLER (+)	11.460	100,00	0,02	11.121	100,00	0,02	339	2,96
a) Kasa	-	-	-	-	-	-	-	-
b) Bankalar	11.460	100,00	0,02	11.121	100,00	0,02	339	2,96
c) Diğer Hazır Değerler	-	-	-	-	-	-	-	-
C.ALACAKLAR (+)	5.981.453	100,00	9,16	-	-	-	5.981.453	100,00
a) Takastan Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
b) Diğer Alacaklar	5.981.453	100,00	9,16	-	-	-	5.981.453	100,00
Ç. DİĞER VARLIKLAR (+)	-	-	-	6.270.006	100,00	10,70	(6.270.006)	(100,00)
D. BORÇLAR (-)	6.470.318	100,00	9,91	4.264.701	100,00	7,25	2.205.617	34,09
a) Takasa Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
b) Yönetim Ücreti	106.545	2,00	0,16	99.118	100,00	0,,17	7.427	6,97
c) Ödenecek Vergi	-	-	-	-	-	-	-	-
ç) İhtiyatlar	-	-	-	-	-	-	-	-
d) Krediler	-	-	-	-	-	-	-	-
e) Diğer Borçlar	6.363.773	98,00	9,74	4.147.583	100,00	7,08	2.216.190	34,82
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ	65.303.582	100,00	100,00	58.605.845	100,00	100,00	6.697.737	10,26
Toplam Katılma Payı/Pay Sayısı	5.000.000.000							
Yatırım Fonları İçin Kurucu Tarafından İktisap Edilen Katılma Payı	4.999.962.803							

Ek-1(b)