

[AZ2] - ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BYF, Fon Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2018 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31.12.2018 TARİHLİ FİNANSAL RAPORLAR

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	İRFAN BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ

PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN

01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİNE AİT

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ

PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FON KURULU'NA

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

· Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmıyorsa değerlendirilmektedir.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve hususları ve varsa ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesi dördüncü fıkrası uyarınca Fon'un 01.01.-31.12.2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Fon içtüzüğü'nün finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nin 402. maddesi dördüncü fıkrası uyarınca Fon Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Hamza Uzun'dur.

İstanbul, 05 / 02 / 2019

İRFAN BAĞIMSIZ DENETİM VE

YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Hamza UZUN

Sorumlu Ortak Başdenetçi

Kısıklı Alemdağ Cad. Masaldan İş Merkezi No:60-A Kat:2/7 Büyükdamlıca
Üsküdar-İSTANBUL

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	25	697.222	50.200
Teminata Verilen Nakit ve Nakit Benzerleri	25	0	0
Ters Repo Alacakları	5	0	0
Takas Alacakları	5	0	0
Diğer Alacaklar	5	56.004.424	0
Finansal Varlıklar	7	320.561.085	299.698.076
Teminata Verilen Finansal Varlıklar	7	0	0
Diğer Varlıklar	11	22.395.015	42.682.489
TOPLAM VARLIKLAR		399.657.746	342.430.765
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Repo Borçları	5	0	0
Takas Borçları	5	0	0
Krediler	21	0	0
Finansal Yükümlülükler	21	0	0
Diğer Borçlar	5	214.334.725	211.719.109
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ)		214.334.725	211.719.109
TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ)		185.323.021	130.711.656

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.12.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	14	0	170.123
Temettü Gelirleri	14	0	0
Finansal Varlık ve Yükümlülöklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/ Zarar	14	66.293.740	21.523.092
Finansal Varlık ve Yükümlölöklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	14	1.489.602	20.217.510
Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri	18	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	0	0
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		67.783.342	41.910.725
Yönetim Ücretleri	10	-3.653.626	-779.124
Performans Ücretleri	10	0	0
Saklama Ücretleri	10	-72.982	-36.053
MKK Ücretleri	10	0	0
Denetim Ücretleri	10	-7.500	-5.000
Danışmanlık Ücretleri	10	-20.296	-9.184
Kurul Ücretleri	10	-29.838	-13.803
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	10	-575.729	-12.464
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	10-15	-25.779.140	-78.036
ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)		-30.139.111	-933.664
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		37.644.231	40.977.061
FİNANSMAN GİDERLERİ (-)	16	0	0
NET DÖNEM KARI (ZARARI)		37.644.231	40.977.061
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	17	0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	17	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ)	12	37.644.231	40.977.061

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.12.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-16.320.112	-89.742.210
Net Dönem Karı (Zararı)		37.644.231	40.977.061
NET DÖNEM KARI (ZARARI) MUTABAKATI İLE İLGİLİ DÜZELTMELER		0	0
Karşılıklar ile ilgili Düzeltmeler	9	0	0
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile ilgili Düzeltmeler	14,16	0	0
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile ilgili Düzeltmeler	18	0	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili Düzeltmeler		0	0
Kar (Zarar) Mutabakatı ile ilgili Diğer Düzeltmeler		0	0
İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER		-53.964.343	-130.889.394
Alacaklardaki (Artış) Azalışla ilgili Düzeltmeler	5 - 7	-56.004.424	5.012.811
Borçlardaki Artış (Azalışla) ilgili Düzeltmeler	5	2.615.616	206.640.852
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalışla) ilgili Düzeltmeler		-575.535	-342.543.057
FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR		-16.320.112	-89.912.333
Alınan Temettü	14	0	0
Alınan Faiz	14	0	170.123
Faiz Ödemeleri	16	0	0
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		0	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		16.967.134	89.485.655
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	12	26.267.134	89.485.655
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	12	0	0
Kredi Ödemeleri	16	0	0
Faiz Ödemeleri	16	0	0
Alınan Krediler	21	0	0
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-9.300.000	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		647.022	-256.555
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	18	0	0
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		647.022	-256.555
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	25	50.200	306.756
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	25	697.222	50.201

Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.12.2017
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu			
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)	12	130.711.656	248.941
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)	12	37.644.231	40.977.060
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	12	26.267.134	89.485.655
Katılma Payı İade Tutarı (-)	12	-9.300.000	0
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)	12	185.323.021	130.711.656