

**[RP3] - RE-PIE GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. AVRUPA STRATEJİK
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
BYF, Fon Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2020 - 2. 3 Aylık Bildirim**

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.06.2020 finansal raporlar

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Re-Ple Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'na,

Giriş

Avrupa Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotların 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 tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetim 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 tabloların, Fon'un 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı

tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Fatih Polat, SMMM

Sorumlu Denetçi

29 Temmuz 2020

İstanbul, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	5.327	13.786
Teminata Verilen Nakit ve Nakit Benzerleri	4	4.971.804	5.367.993
Diğer Alacaklar	5	6.972	24.665
Finansal Varlıklar	5	15.235.733	6.368.835
Diğer Varlıklar	6,7	242.959.054	251.120.975
TOPLAM VARLIKLAR		263.178.890	262.896.254
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Krediler	9	63.871.092	58.221.352
Diğer Borçlar	8	8.523.614	14.170.049
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ)		72.394.706	72.391.401
TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ)	12	190.784.184	190.504.853

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Temettü Gelirleri	14	208.781	66.919		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/ Zarar	15	1.458.474	9.041.219		
Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri	15	-7.711.648	-3.977.867		
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		21.040.439	22.016.588		
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		14.996.046	27.146.859		
Yönetim Ücretleri	16,11	-1.426.704	-1.246.161		
Performans Ücretleri	11	-9.148.447	-13.590.752		
Saklama Ücretleri	11	-101.780	-66.384		
Denetim Ücretleri	11	-381	-6.500		
Danışmanlık Ücretleri	11	-7.760	-39.796		
Kurul Ücretleri	11	-19.076	-16.886		
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	11	-145.293	-259.403		
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	11	-1.435.008	-1.289.221		
ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)		-12.284.449	-16.515.103		
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		2.711.597	10.631.756		
FİNANSMAN GİDERLERİ (-)	17	-2.072.529	-1.511.603		
NET DÖNEM KARI (ZARARI)		639.068	9.120.153		
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ)	12	639.068	9.120.153		

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-5.298.462	-4.378.557
Net Dönem Karı (Zararı)		639.068	9.120.153
NET DÖNEM KARI (ZARARI) MUTABAKATI İLE İLGİLİ DÜZELTMELER		-21.249.220	-5.375.673
Kar (Zarar) Mutabakatı ile ilgili Diğer Düzeltmeler		-21.249.220	-5.375.673
İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER		-5.937.530	-13.498.710
Alacaklardaki (Artış) Azalışla ilgili Düzeltmeler		413.882	141.718
Borçlardaki Artış (Azalışla) ilgili Düzeltmeler		-5.646.435	-3.352.241
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalışla) ilgili Düzeltmeler		-704.977	-10.288.187
FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR		-26.547.682	-9.754.230
Alınan Temettü	14	208.781	66.919
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	14	21.040.439	5.308.754
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		5.290.003	4.436.747
Katılma Payı İadeleri için Ödenen Nakit		-359.737	
Alınan Krediler	9	5.649.740	4.436.747
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-8.459	58.190
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-8.459	58.190
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		13.786	19.267
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	5.327	77.457

Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu			
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)	12	190.504.853	163.594.367
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)		639.068	26.272.987
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)			637.499
Katılma Payı İade Tutarı (-)		-359.737	
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)	12	190.784.184	190.504.853