

**[RP3] - RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. AVRUPA
STRATEJİK GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
BYF, Fon Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2021 - 2. 3 Aylık Bildirim**

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

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

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

RE-PIE Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Avrupa 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

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	21	653.555	3.645
Teminata Verilen Nakit ve Nakit Benzerleri		0	5.173.410
Diğer Alacaklar		13.146.567	16.968
Finansal Varlıklar	19	1.504.612	18.024.420
Diğer Varlıklar		289.590.000	292.320.412
TOPLAM VARLIKLAR		304.894.734	315.538.855
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Krediler			73.805.765
Diğer Borçlar			21.574.580
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ)	5	90.256.155	95.380.345
TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ)		214.638.579	220.158.510

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Temettü Gelirleri	12	190.610	208.781		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/ Zarar	12	25.869	1.458.474		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar		22.714.120			
Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri		-1.238.129	-7.711.648		
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	8.589.704	21.040.439		
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		30.282.174	14.996.046		
Yönetim Ücretleri	8	-1.629.316	-1.426.704		
Performans Ücretleri	8	-16.810.281	-9.148.447		
Saklama Ücretleri	8	-39.421	-101.780		
Denetim Ücretleri	8	-10.960	-381		
Danışmanlık Ücretleri	8	-57.000	-7.760		
Kurul Ücretleri	8	-10.732	-19.076		
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri		0	-145.293		
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-1.862.213	-1.435.008		
ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)		-20.419.923	-12.284.449		
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		9.862.251	2.711.597		
FİNANSMAN GİDERLERİ (-)		-741.925	-2.072.529		
NET DÖNEM KARI (ZARARI)		9.120.326	639.068		
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ)		9.120.326	639.068		

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		16.370.747	-5.298.462
Net Dönem Karı (Zararı)		9.120.326	639.068
NET DÖNEM KARI (ZARARI) MUTABAKATI İLE İLGİLİ DÜZELTMELER		-31.494.434	-21.249.220
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		-190.610	-6.717.297
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-22.714.120	0
Kar (Zarar) Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		-8.589.704	-14.531.923
İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER		29.964.541	-5.937.530
Alacaklardaki (Artış) Azalışla İlgili Düzeltmeler		-7.956.189	413.882
Borçlardaki Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		-4.043.610	-5.646.435
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		41.964.340	-704.977
FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR		7.590.433	-26.547.682
Alınan Temettü	13	0	0
Alınan Faiz		190.610	6.717.297
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		8.589.704	14.531.923
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-15.720.837	5.290.003
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	11	0	0
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit		0	-359.737
Alınan Krediler		-1.080.580	5.649.740
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-14.640.257	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		649.910	-8.459
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		649.910	-8.459
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		3.645	13.786
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	653.555	5.327

Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu			
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)		220.158.510	190.504.853
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)		9.120.326	30.013.394
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)			0
Katılma Payı İade Tutarı (-)	10	-14.640.257	-359.737
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)		214.638.579	220.158.510