

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. NEVA
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU(Eski
Unvanıyla (“RE-PIE GAYRİMENKUL VE
GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
A.Ş. NEVA GAYRİMENKUL YATIRIM
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 değişim 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 A.Ş. NEVA 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 hesap 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.
Neva 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	10.413	1.999
Diğer Alacaklar	5	1.140.005	-
Finansal Varlıklar	5	30.005.797	10.979.671
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	25.758.822	15.492.807
Diğer Varlıklar	7	2.940	160.101
Toplam Varlıklar (A)		56.917.977	26.634.578
Yükümlülükler			
Gider Tahakkukları	8	-	3.674
Satıcılara Borçlar	8	2.350.952	3.142.953
İlişkili Taraflara Borçlar	8	1.118	1.000
Takas Borçları		5.052	-
Diğer Borçlar	8	5.120	2.853
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		2.362.242	3.150.480
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		54.555.735	23.484.098

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak- 30 Haziran 2021 hesap dönemine ait 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	6.897	76.828
Kira Gelirleri		-	-
Temettü Gelirleri	13	359	-
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar	14	8.425.505	307.075
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar		13.953.012	-
Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri		-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	14	66.612	105.366
Esas Faaliyet Gelirleri		22.452.385	489.269
Yönetim Ücretleri	10	(6.728)	(2.167)
Başarı Prim Ücretleri		-	-
Saklama Ücretleri	10	-	(2.932)
Denetim Ücretleri	10	(4.120)	-
Danışmanlık Ücretleri	10	-	(1.887)
Kurul Ücretleri	10	(2.728)	(421)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	10	(27.277)	(3.956)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	10	(1.519.220)	(51.300)
Esas Faaliyet Giderleri		(1.560.073)	(62.663)
Esas Faaliyet Kar/(Zararı)		20.892.312	426.606
Finansman Giderleri			-
Net Dönem Karı/(Zararı) (A)		20.892.312	426.606
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)		20.892.312	426.606

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2021	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2020
1 Ocak itibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		23.484.098	-
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış		20.892.312	426.606
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)		10.179.325	8.000.000
Katılma Payı İade Tutarı (-)		-	(8.647)
30 Haziran itibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	11	54.555.735	8.417.959

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak- 30 Haziran 2021 hesap dönemine 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		(10.170.911)	(7.988.566)
Net Dönem Karı/Zararı		20.892.312	426.606
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(14.026.880)	(182.194)
Faiz tahakkukları ile ilgili düzeltmeler			
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(7.256)	(76.828)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları		(13.953.012)	-
Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	14	(66.612)	(105.366)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(17.110.211)	(8.415.172)
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(1.140.005)	-
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(788.238)	17.334
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		-	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer		(15.181.968)	(8.432.506)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		73.868	182.194
Alınan temettü	13	359	-
Alınan Faiz ve kar payı	13	6.897	76.828
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		66.612	105.366
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		10.179.325	7.991.353
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit		10.179.325	8.000.000
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit		-	(8.647)
Finansman Faaliyetlerden Net Nakit Akışları		10.179.325	7.991.353
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce			
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		8.414	2.787
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		8.414	2.787
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		1.999	-
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	10.413	2.787

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu

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

1. Fon hakkında genel bilgiler

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

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun kuruluş izni ve içtüzüğü 7 Ocak 2019 tarihli ve 12233903-305.01.01-E.255 no'lu izin yazısı ile onaylanmıştır. RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ihraç belgesi 21 Şubat 2019 tarihli ve 12233903-315.01.01-E.2905 sayılı SPK izin yazısı ile onaylanmıştır.

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

Kurucu Yönetici Ünvanı,

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 Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No: 215
Kat: 6-7 34394 Şişli / İstanbul

Fon portföyünün yönetimi

Fonun katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fon portföyündeki para ve sermaye piyasası araçlarının yönetiminden sorumlu portföy yönetimi şirketi olarak İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. belirlenmiştir, 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.

Fon'un temel yatırım stratejisi, değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir.

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

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu

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

1. Fon hakkında genel bilgiler (devamı)

Fon yönetim ücretleri

Fon portföyü RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti ve performans ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %20'dir. Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, aylık BSMV dahil 1.000 TL yönetim ücreti tahakkuk ettirilir (Fon'un 2020 yılı için Yönetim Ücreti BSMV dahil 1.000 TL'dir). Bu ücret Fon'un süresi boyunca her takvim yılı başında aylık BSMV dahil %10 oranında artırılır. Bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde, kurucuya fondan ödenecektir.

Saklama ve denetim ücretleri

SPK tarafından 6 Ocak 2005 tarihli ve 9/1 sayılı karar ile 1 Şubat 2005 tarihinden itibaren saklama komisyonu ve bağımsız denetim giderleri dahil, emeklilik yatırım fonları ve menkul kıymet yatırım fonlarında, fon giderlerinin fon kurucuları tarafından karşılanmayıp, Fon'un malvarlığından karşılanmasına karar vermiştir.

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 Tebliğ'in 4. Maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler 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 dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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 gerekmeyle birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

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 muhasebeleştirilmelerine 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 veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)

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 uygulanmasına 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 dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin 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'lere geçişi 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 kavuşturmaktadır.

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.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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.

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.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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.

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 kavuşturmuştur.

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.

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

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.

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

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

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

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz 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 kar 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 dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

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

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçlarına ilişkin 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 çevrilmektedir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir.

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar:

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

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirilme 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 dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

Kur değişiminin etkileri

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

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

Diğer finansal borçlar

Bu kategoride gerçeğe uygun kar/zarara yansıtılan olarak sınıflanmayan tüm finansal borçlar yer almaktadır. Fon repo borçları, takas borçları, krediler ve finansal yükümlülükler ile diğer ticari borçlarını bu kategoriye dâhil etmektedir. Diğer finansal yükümlülükler ilk kayda alımdan sonra etkin faiz yöntemi ile hesaplanan itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Yabancı para çevrimi

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

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde 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, olduğu 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 dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

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

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

Takas alacakları /borçları

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

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

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Verilen Teminatlar

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

Gelir/giderin tanınması

Menkul kıymet satış kar/zararı

Fon portföyünde bulunan menkul kıymetlerin, alım ve satımı, Fon paylarının alım ve satımı, Fon'un gelir ve giderleri ile Fon'un diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla (işlem tarihi) muhasebeleştirilir. Fon'dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden ilgili varlık hesabına alacak kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; ilgili varlık hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark oluştuğu takdirde bu fark "Menkul kıymet satış karları" hesabına veya "Menkul kıymet satış zararları" hesabına kayıt edilmektedir. Satılan menkul kıymete ilişkin "Fon payları değer artış/azalış" hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak "Gerçekleşen değer artışları/azalışları" hesaplarına aktarılır. Bu hesaplar ilgili dönemdeki diğer kapsamlı gelir tablosunda netleştirilerek "Finansal Varlık ve Yükümlülükler 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 dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

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

Kar payı gelir ve gideri

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

Temettü geliri

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

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Vergi

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67. maddesinde 7 Temmuz 2006 tarihinde 5527 sayılı yasa ile yapılan değişiklik ve bu değişiklik çerçevesinde yayınlanan 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan karar ile Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları ile konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) ile menkul kıymetler yatırım 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 dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları

- Değerleme her işgünü itibariyle yapılır.
- Portföydeki menkul kıymetlerin değerlemesinde, aşağıda belirtilen esaslar kullanılır:
 - (a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
 - (b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - i) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlendirilmesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - ii) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
 - iii) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibariyle 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 dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

3. Bölümlere göre raporlama

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

4. Nakit ve Nakit Benzerleri

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Nakit ve nakit benzerleri	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Bankalar (*)	10.413	1.999
Toplam	10.413	1.999

(*) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla bankalar hesabında sınıflanan 10.413 TL QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de vadesiz mevduat olarak tutulmaktadır.

5. Finansal varlıklar

Finansal varlıklar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	30.005.797	10.979.671
Toplam	30.005.797	10.979.671

Diğer Alacaklar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Diğer alacakları(*)	1.127.318	-
KDV Alacakları	12.687	-
Toplam	1.140.005	-

(*) Fonun 30.06.2021 itibarıyla 1.127.318 TL temettü alacağı bulunmaktadır.

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait 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 tarihi 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
Hisse senetleri	69.401	721.620	721.620
Kira Sertifikası Katılım Fonu	54.670.387	1.139.167	1.139.167
Girişim Sermayesi Yatırım Fonları	3.936.833	13.052.429	13.052.429
Katılım Payları	9.334.730	15.092.581	15.092.581
Toplam	68.011.351	30.005.797	30.005.797

31 Aralık 2020			
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Nominal Değeri	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değeri
Kira Sertifikası Katılım Fonu	3.842.759	74.000	74.000
Girişim Sermayesi Yatırım Fonları	570.717	561.868	561.868
Katılım Payları	1.886.783	10.343.803	10.343.803
Toplam	6.300.259	10.979.671	10.979.671

6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

	1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Haziran 2021 kapanış bakiyesi
Arsa ve araziler	15.492.807	2.453.605	-	7.812.410	25.758.822
Toplam	15.492.807	2.453.605	-	7.812.410	25.758.822

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2021	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Gerçeğe Uygun Değeri
Arsa ve Arazi-1	21.019.800
Arsa ve Arazi-2	3.175.000
Arsa ve Arazi-3	981.000
Arsa ve Arazi-4	583.022
Toplam	25.758.822

31 Aralık 2020	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Gerçeğe Uygun Değeri
Arsa ve Arazi-1	11.245.482
Arsa ve Arazi-2	2.880.000
Arsa ve Arazi-3	903.001
Arsa ve Arazi-4	464.324
Toplam	15.492.807

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu

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

7. Diğer Varlıklar

Diğer Varlıklar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
İndirilecek KDV	2.940	-
Peşin ödenen vergi ve fonlar	-	6.013
Devreden KDV	-	6.349
Diğer Varlıklar	-	147.739
Toplam	2.940	160.101

8. Diğer borçlar ve ilişkili taraflara borçlar, gider tahakkukları

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Borçlar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Satıcılara Borçlar	2.350.952	3.142.953
Takasa borçlar	5.052	-
Yönetim Ücreti(*)	1.118	1.000
Vergi, Resim, Harç ve Tapu Giderleri	720	185
Kurul Giderleri	715	-
Saklama Komisyonları	71	-
Gayrimenkul Değerleme Gideri	-	2.668
Gider Tahakkukları	-	3.674
Diğer	3.614	-
Toplam	2.362.242	3.150.480

(*) Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti ve performans ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %20'dir. Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, aylık BSMV dahil 1.000 TL yönetim ücreti tahakkuk ettirilir (Fon'un 2020 yılı için Yönetim Ücreti BSMV dahil 1.000 TL'dir). Bu ücret Fon'un süresi boyunca her takvim yılı başında aylık BSMV dahil %10 oranında arttırılır. Bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde, kurucuya fondan ödenecektir.

9. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

Fon'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla karşılıkları, koşullu varlıkları ve borçları bulunmamaktadır.

9. Banka Kredileri

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
Yönetim Ücretleri	6.728	2.167
Denetim Ücretleri	4.120	-
Kurul Ücretleri	2.728	421
Saklama Ücretleri	-	2.932
Danışmanlık Ücretleri	-	1.887
Toplam	13.576	7.407

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu

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

Komisyon ve diğer işlem ücretleri detayı;

	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Ocak – 30 Haziran 2020
Saklama komisyon giderleri	19.100	-
Değerleme Gideri	3.063	-
Hisse senetleri komisyon giderleri	340	-
Banka Komisyon Giderleri	4.774	3.956
Toplam	27.277	3.956

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı;

	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Ocak – 30 Haziran 2020
Hisse Senedi Arsa Alım Bedeli	1.453.605	20.849
Vergi Resim Harç ve Tapu Giderleri	49.730	17.778
Portföy Değerleme Giderleri	6.650	12.500
BSMV Giderler	-	95
Noter Giderleri	-	78
Diğer(*)	9.235	-
Toplam	1.519.220	51.300

(*) Fon'un esas faaliyetlerden diğer gideri olan 9.235 TL Satıcılardan oluşturmaktadır.

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu

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

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)	54.555.735	8.417.959
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	12.257.744	8.000.000
Birim pay değeri (TL)	4,450716	1,052245

Katılma belgeleri hareketleri:

	30 Haziran 2021 Adet	30 Haziran 2020 Adet
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	8.841.450	-
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	3.416.294	8.000.000
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	-	-
Toplam	12.257.744	8.000.000

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 54.555.735 TL tutarındaki değerleri Fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır. (30 Haziran 2020: 8.417.959 TL)

13. Hasılat

	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Ocak – 30 Haziran 2020
Diğer geliri	359	-
Kira Sertifikaları Kar Payı Gelirleri	6.897	76.828
Toplam	7.256	76.828

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

	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Ocak – 30 Haziran 2020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Artışları	254.509-	307.083
Gayrimenkul Alış/Satış Kazancı	2.579.268	7.087
Katılım Payı Alış/Satış Kazancı	5.598.618	98.279
Menkul Kıymet Değer Artış/Azalışları	42.922	(6)
Diğer Gelirler	16.800	-
Toplam	8.492.117	412.443

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu

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

15. Yönetim ücretleri

	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Ocak – 30 Haziran 2020
Yönetim ücreti	6.728	2.167
Toplam	6.728	2.167

16. Finansman giderleri

Fon'un 1 Ocak– 30 Haziran 2021 hesap dönemi itibariyle diğer finansman gideri bulunmamaktadır.

17. Diğer kapsamlı gelir tablosu unsurlarının sunumu

Fon'un 1 Ocak– 30 Haziran 2021 hesap dönemi itibariyle 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 tarihi itibariyle portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır.

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu

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

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Finansal risk faktörleri

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

Yoğunlaşma riski

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

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon'un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. 30 Haziran 2021 tarihi 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 artışı/(azalışının) Fon'un varlıkları üzerindeki etkisi gösterilmektedir.

Sabit getirili finansal araçlar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kira Sertifikası Katılma Fonları	1.139.167	74.000

Faiz artışı/(azalışı)	Kar zarar üzerindeki etkisi	Kar zarar üzerindeki etkisi
5%	56.958	3.700
-5%	(56.958)	(3.700)

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 artışı/(azalışının) Fon'un varlıkları üzerindeki etkisi gösterilmektedir.

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Hisse senetleri	721.620	-
Kira Sertifikası Katılma Fonları	15.092.581	10.343.803
Girişim Sermayesi Yatırım Fonları	13.052.429	561.868

Değer değişimi	Kar zarar üzerindeki etkisi	Kar zarar üzerindeki etkisi
10%	2.886.663	1.090.567
-10%	(2.886.663)	(1.090.567)

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu

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

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

Likidite riski

Likidite riski, nakit olarak ya da diğer bir finansal varlığın teslimi suretiyle ödenen finansal borçlarla ilgili yükümlülüklerin yerine getirilmesinde zorlanma riskidir. Fon, katılma paylarının paraya çevrilmesine bağlı olarak günlük nakit çıkış riskine maruzdur. Fon'un politikası varlıklarının en az %0 - %100'ünü piyasada hemen satılabilecek likit yatırımlarda tutmaktır. Ayrıca Fon'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 2.787 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır.

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)
İlişkili Taraflara Borçlar	(1.118)	(1.118)	(1.118)	-	-	-
Satıcılara Borçlar	(2.350.952)	(2.350.952)	(2.350.952)	-	-	-
Gider Tahakkukları	-	-	-	-	-	-
Takasa borçlar	(5.052)	(5.052)	(5.052)	-	-	-
Diğer Borçlar	(5.120)	(5.120)	(5.120)	-	-	-
Toplam Net Varlık/Yükümlülük	(2.362.242)	(2.357.190)	(2.357.190)	-	-	-

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)
İlişkili Taraflara Borçlar	(1.000)	(1.000)	(1.000)	-	-	-
Gider Tahakkukları	(3.674)	(3.674)	(3.674)	-	-	-
Satıcılara Borçlar	(3.142.953)	(3.142.953)	(3.142.953)	-	-	-
Diğer Borçlar	(2.853)	(2.853)	(2.853)	-	-	-
Toplam Net Varlık/Yükümlülük	(3.150.480)	(3.150.480)	(3.150.480)	0	0	0

Katılma payları pay sahibinin opsiyonun da talep edildiği anda paraya çevrilebilmektedir. Ancak yönetim yukarıda sunulan sözleşmeye bağlı vade analizinin gerçek nakit akışlarını yansıtmaması beklenmemektedir, 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 itibarıyla kur riski bulunmamaktadır.

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu

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

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

Kredi riski

Kredi riski, finansal aracın taraflarından birinin yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle diğer tarafta finansal bir kayıp/zarar meydana gelmesi riski olarak tanımlanmaktadır. Fon'un kredi riski temel olarak borçlanma araçlarına yaptığı yatırımlardan kaynaklanmaktadır. Fon işlemlerini RE-PIE Gayrimenkul Portföy 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) (*)	-	-	-	1.140.005	-	30.005.797	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	-	-	1.140.005	-	30.005.797	-
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	-	-	-	-	-	-	-

(*) Vadesiz Mevduatlar dahil edilmemiştir

Alacaklar		Alacaklar		Bankalardaki Mevduat(*)	Finansal Varlıklar	Diğer
Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	İlişkili	Diğer			
İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
-	-	-	1.140.005	-	30.005.797	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	1.140.005	-	30.005.797	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2020

Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	-	-	-	-	10.979.671	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	10.979.671	-
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	Diğer			
İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
-	-	-	-	-	10.979.671	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	10.979.671	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu

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

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar

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.

	30 Haziran 2021			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar Finansal varlıklar:</i>				
Hisse senetleri		721.620	-	721.620
Kira Sertifikası Katılım Fonu	1.139.167	-	-	1.139.167
Girişim Sermayesi Yatırım Fonları		13.052.429	-	13.052.429
Katılım payları	15.092.581	-	-	15.092.581
Toplam finansal varlıklar	16.231.748	13.774.049	-	30.005.797

	31 Aralık 2020			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar Finansal varlıklar:</i>				
Kira sertifikaları	74.000	-	-	74.000
Girişim Sermayesi Yatırım Fonları		561.868		561.868
Katılım payları	10.343.803	-	-	10.343.803
Toplam finansal varlıklar	10.417.803	561.868	-	10.979.671

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu

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

21. Nakit akış tablosuna ilişkin açıklamalar

Nakde eşdeğer varlıklar döneme isabet eden kasa ve faiz gelir reeskontları hariç orijinal vadesi üç aydan kısa olan bankalardan alacaklardan oluşmaktadır.

22. Toplam değer / net varlık değeri 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.
Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu
(Eski Unvanıyla (“RE-PIE Gayrimenkul ve
Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Neva 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. Neva 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. Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (Eski Unvanıyla “RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Neva 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. Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (Eski Unvanıyla “RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Neva 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 Yönetimi A.Ş.
Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu
(Eski Unvanıyla ("RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Neva Gayrimenkul
Yatırım 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 (1)	Birim Alış Fiyatı (2)	Satın Alış Tarihi (3)	İç İskonto Oranı	Borsa Sözleşme No (4)	Repo Teminat Tutarı (5)	Günlük Birim Değer	Toplam Değer/Net Varlık Değeri	Grup (%)	Toplam (%)
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI																
A.1.GAYRİMENKULLER																
	BALIKESİR,KARESİ,KABAKDERE 8747/3						2.742.396		19.03.2021				8.227.000.0000	8.227.000	20,14	14,75
	BALIKESİR,KARESİ,KABAKDERE 8747/4						3.010.080		19.03.2021				9.030.000.0000	9.030.000	22,10	16,19
	BALIKESİR,KARESİ,KABAKDERE 8750/1						4.839		19.03.2021				13.000.0000	13.000	0,03	0,02
	BALIKESİR,KARESİ,KABAKDERE 8751/1						225.005		19.03.2021				449.800.0000	449.800	1,10	0,81
	BALIKESİR,KARESİ,KUVAYİ MİLLİYE 12377/6						140.453		19.03.2021				305.000.0000	305.000	0,75	0,55
	BALIKESİR,KARESİ,KUVAYİ MİLLİYE 12377/7						369.245		19.03.2021				540.000.0000	540.000	1,32	0,97
	BALIKESİR,KARESİ,KUVAYİ MİLLİYE 12379/4						92.882		19.03.2021				136.000.0000	136.000	0,33	0,24
	BALIKESİR,KARESİ,KUVAYİ MİLLİYE 8804/1						14.511		19.03.2021				29.022.0000	29.022	0,07	0,05
	BALIKESİR,KARESİ,KUVAYİ MİLLİYE 8826/1						49.864		19.03.2021				177.000.0000	177.000	0,43	0,32
	BALIKESİR,KARESİ,KUVAYİ MİLLİYE 8826/3						95.292		19.03.2021				176.000.0000	176.000	0,43	0,32
	BALIKESİR,KARESİ,KUVAYİ MİLLİYE 8849/1						100.593		19.03.2021				201.000.0000	201.000	0,49	0,36
	BALIKESİR KARESİ KABAKDERE						1.000.000		27.04.2021				3.300.000.0000	3.300.000	8,08	5,92
	NİDAPARK KÜÇÜKYALI B5 17.KAT 159						849.634		19.03.2021				970.000.0000	970.000	2,37	1,74
	NİDAPARK KÜÇÜKYALI B5 22.KAT 198						1.009.109		19.03.2021				1.190.000.0000	1.190.000	2,91	2,13
	NİDAPARK KÜÇÜKYALI B5 4.KAT 43						873.059		19.03.2021				1.015.000.0000	1.015.000	2,48	1,82
ARA GRUP TOPLAMI							10.576.961							25.758.822	63,03	46,19
A.5.GYF KATILMA PAYLARI																
	QINVEST - RE-PIE GYF (QPERP)						999.768		17.03.2021				1.379.5000	1.158.780	2,84	2,08
	RP1-Novada Urfa GYF						7.893.246		30.03.2021				7.3585	12.857.028	31,49	23,06
	RP5-MİLENYUM GYF						441.716		17.03.2021				2.4377	1.076.774	2,64	1,93

Ek-1(a)

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

Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2021 Tarihli

Fiyat Raporu Tablosu EK-1 (a) (Devamı)

Sermaye Piyasası Aracı	İhraççı	Vade	ISIN Kodu	Nominal Faiz Oranı	Vadeye Kalan Gün	Faiz Ödeme Sayısı	Nominal Değer (1)	Birim Alış Fiyatı (2)	Satın Alış Tarihi (3)	İç İskonto Oranı	Borsa Sözleşme No (4)	Repo Teminat Tutarı (5)	Günlük Birim Değer	Toplam Değer/Net Varlık Değeri	Grup (%)	Toplam (%)
ARA GRUP TOPLAMI							9.334.730							15.092.581	36,97	27,07
GRUP TOPLAMI							19.911.691							40.851.403	100,00	73,26
B.HİSSE SENETLERİ																
B.1.HİSSE TÜRK																
	CAN2 Termik AS						65.385	3.90	28.04.2021				9.6000	627.696	86,98	1,13
	E-DATA TEKNOLOJİ PAZARLAMA A.Ş.						842	6.00	30.06.2021				6.0000	5.052	0,70	0,01
	MEDİTERA TIBBİ MALZ.SAN.TİC. A.Ş						3.174	28.00	30.06.2021				28.0000	88.872	12,32	0,16
GRUP TOPLAMI							69.401							721.620	100,00	1,30
C.DİĞER																
C.1.Y.FONU TÜRK																
	Qinvest Portföy						54.670.387	0.02	29.06.2021				0.0208	1.139.167	8,03	2,04
	RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş						403.282	2.96	29.03.2021				14.8703	5.996.922	42,26	10,75
	RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş						3.051.161	1.00	29.03.2021				2.1315	6.503.638	45,82	11,66
	RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş						482.390	1.04	14.04.2021				1.1440	551.869	3,89	0,99
GRUP TOPLAMI							58.607.220							14.191.596	100,00	25,44
FON PORTFÖY DEĞERİ							78.588.312							55.764.619		100

Ek-1(a)

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

Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020 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 (1)	Birim Alış Fiyatı (2)	Satın Alış Tarihi (3)	İç İskonto Oranı	Borsa Sözleşme No (4)	Repo Teminat Tutarı (5)	Günlük Birim Değer	Toplam Değer/ Net Varlık Değeri	Grup	Toplam
															(%)	(%)
A. Gayrimenkul Yatırımları Portföyü		-														25.836.610
1. Gayrimenkuller																15.492.807
2. GYF Katılma Payları																10.343.803
B. Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü																635.868
Qinvest Portföy Kira Sertifikası Katılım Fonu (EKF)	Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş.						3.842.759						0,019257			74.000
Food Tech Girişim Sermayesi Yatırım Fonu (RFT)	Re-Pie Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.						570.717						0,984495			561.868
FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ																26.472.478

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

	Sınırlı Denetimden Geçmiş			Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	30 Haziran 2021			31 Aralık 2020		
	TUTARI (TL)	GRUP %	TOPLAM %	TUTARI (TL)	GRUP %	TOPLAM %
A.FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ	55.764.619	100,00	102,00	26.472.478	-	112,73
B. HAZIR DEĞERLER (+)	10.413	100,00	0,02	1.999	100,00	0,01
a) Kasa	-	-	-	-	-	-
b) Bankalar	10.413	100,00	0,02	1.999	100,00	0,01
c) Diğer Hazır Değerler	-	-	-	-	-	-
C.ALACAKLAR (+)	1.142.945	100,00	2,10	-	-	-
a) Takastan Alacaklar	-	-	-	-	-	-
b) Diğer Alacaklar	1.142.945	100,00	2,10	-	-	-
Ç. DİĞER VARLIKLAR (+)	-	-	-	160.101	100,00	0,68
D. BORÇLAR (-)	2.362.242	100,26	4,33	3.150.480	100,00	13,42
a) Takasa Borçlar	5.052	0,21	0,01	-	-	-
b) Yönetim Ücreti	1.118	0,05	0,00	-	-	-
c) Ödenecek Vergi	-	-	-	-	-	-
ç) İhtiyatlar	-	-	-	-	-	-
d) Krediler	-	-	-	-	-	-
e) Diğer Borçlar	2.356.072	100,00	4,32	3.150.480	100,00	13,42
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ	54.555.735	100,00	100,00	23.484.098	-	100,00
Toplam Pay Sayısı	5.000.000.000					
Yatırım Fonları İçin Kurucu Tarafından İktisap Edilen Katılma Payı	4.987.742.256					