



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# [RP9] - RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. NEVA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU ETF, Fund Financial Report Unconsolidated 2021 - 4. 3 Monthly Notification

General Information About Financial Statements

Independent Audit Company	KPMG BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Audit Type	Continuous
Audit Result	Positive

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Kurulu'na

### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Görüş

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon")'nun 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını; Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### Görüşün Dayanağı

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

#### Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı görüş bildirmiyoruz.

#### Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değerinin Belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 2.6'ya ve Dipnot 7'ye bakınız.

### **Kilit Denetim Konusu**

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 31.239.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller Fon'un toplam varlıklarının % 51'ini oluşturmaktadır.

Fon'un yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirilmesi nedeniyle, söz konusu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Fon'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içermesi nedeniyle "yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi" kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

### **Konunun denetimde nasıl ele alındığı**

Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:

- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespiti için Fon tarafından seçilen bağımsız değerlendirme uzmanlarının tarafsızlıkları ve yetkinlikleri değerlendirilmiştir.

- Örneklem yöntemi ile seçilen değerlendirme raporlarında kullanılan değerlendirme yöntemleri ve önemli varsayımların uygunluğu uzmanlardan yardım alınmak suretiyle değerlendirilmiştir.

- Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili finansal tablo dipnotlarının, temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere, TFRS'ler açısından uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.

### **Diğer Husus**

Fon'un 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 29 Nisan 2021 tarihinde bu finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

### ***Kurucunun Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu***

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. ("Kurucu"), finansal tabloların SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

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

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

### ***Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları***

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

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim süresince mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

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

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

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

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

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve - varsa- tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

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

## **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Fon iç tüzüğünün finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Kurucu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Alper Güvenç, SMMM

Sorumlu Denetçi

27 Nisan 2022

İstanbul, Türkiye

## Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2021	Previous Period 31.12.2020
<b>Statement of Financial Position (Balance Sheet)</b>			
<b>ASSETS</b>			
Cash and cash equivalents	4	663.721	1.999
Financial assets	5	29.531.295	10.979.671
Other assets	7-8	31.296.832	15.652.908
<b>Total assets</b>		<b>61.491.848</b>	<b>26.634.578</b>
<b>LIABILITIES</b>			
Other Liabilities	9	44.411	3.150.480
<b>TOTAL LIABILITIES (TOTAL VALUE - NET ASSET VALUE EXCLUDED)</b>		<b>44.411</b>	<b>3.150.480</b>
<b>TOTAL VALUE / NET ASSET VALUE</b>		<b>61.447.437</b>	<b>23.484.098</b>

## Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2021 - 31.12.2021	Previous Period 01.01.2020 - 31.12.2020
<b>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</b>			
<b>PROFIT (LOSS)</b>			
Interest Income	14	340.603	115.962
Dividend Income	14	4.117.976	0
Realized Gains (Losses) Relating to Financial Assets and Liabilities	15	9.010.710	13.946.734
Unrealized Gains (Losses) Relating to Financial Assets And Liabilities	15	19.288.528	
Other Income from Operating Activities	15	1.019	333.457
<b>OPERATING INCOME</b>		<b>32.758.836</b>	<b>14.396.153</b>
Management Fees	11-16	-13.881	-7.619
Custody Fees	11	-49.531	-15.339
Audit Fees	11	-17.100	-5.100
Capital Market Board Fees	11	-8.588	-2.049
Commission and Other Transaction Fees	11	-5.309	-104.096
Other Expenses from Operating Activities	11	-287.781	-277.852
<b>OPERATING EXPENSES (-)</b>		<b>-382.190</b>	<b>-412.055</b>
<b>PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES</b>		<b>32.376.646</b>	<b>13.984.098</b>
<b>NET PROFIT (LOSS)</b>		<b>32.376.646</b>	<b>13.984.098</b>
<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>			
<b>INCREASE (DECREASE) IN TOTAL VALUE / NET ASSET VALUE</b>		<b>32.376.646</b>	<b>13.984.098</b>

## Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2021 - 31.12.2021	Previous Period 01.01.2020 - 31.12.2020
<b>Statement of cash flows (Indirect Method)</b>			
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES</b>		<b>-4.924.971</b>	<b>-9.498.001</b>
Net Current Profit (Loss)		32.376.646	13.984.098
<b>ADJUSTMENTS TO RECONCILE PROFIT (LOSS)</b>		<b>10.705.174</b>	<b>-449.419</b>
Adjustments For Interest Income And Expense	13	-8.582.335	-115.962
Adjustments for fair value losses (gains)		19.288.528	0
Other adjustments to reconcile profit (loss)	14	-1.019	-333.457
<b>CHANGES IN WORKING CAPITAL</b>		<b>-56.590.145</b>	<b>-23.482.099</b>
Adjustments for increase (decrease) in payables		-3.106.069	3.150.480
Other Adjustments for other increase (decrease) in working capital		-53.484.076	-26.632.579
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATIONS</b>		<b>-13.508.325</b>	<b>-9.947.420</b>
Dividend Received	13	359	
Interest received	13	8.580.636	115.962
Other inflows (outflows) of cash		2.359	333.457
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES</b>		<b>5.586.693</b>	<b>9.500.000</b>
Cash inflows from fund unit issue		13.917.229	9.510.000
Cash Outflows Arising from Fund Unit Repayments		-4.300.001	-10.000
Other inflows (outflows) of cash		-4.030.535	
<b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES</b>		<b>661.722</b>	<b>1.999</b>
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		661.722	1.999
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD</b>		<b>1.999</b>	<b>0</b>
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD</b>	4	<b>663.721</b>	<b>1.999</b>

## Statement of Change in Total Value/Net Asset Value

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2021 - 31.12.2021	Previous Period 01.01.2020 - 31.12.2020
<b>Statement of Change in Total Value/Net Asset Value</b>			
<b>TOTAL VALUE/NET ASSET VALUE AT BEGINNING OF PERIOD</b>		<b>23.484.098</b>	
<b>Increase (Decrease) In Total Value/Net Asset Value</b>		<b>32.376.646</b>	<b>13.984.098</b>
Fund Unit Issues (+)		13.917.229	9.510.000
Fund Unit Repayments (-)		-8.330.536	-10.000
<b>TOTAL VALUE/ NET ASSET VALUE AT END OF PERIOD</b>	13	<b>61.447.437</b>	<b>23.484.098</b>