

Mükafat Portföy Yönetim A.Ş.
Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren
Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu

İçindekiler

Bağımsız denetçi 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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Mükafat Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon")'nun 31 Aralık 2018 tarihli 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 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını; Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye 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 ("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

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

Kurucunun Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Mükafat 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 şüphecililiğimizi 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- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Fon'un 31 Ekim - 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Fon iç tüzüğüne ilişkin 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
A member firm of KPMG International Cooperative

Ali Tuğrul Uzun, SMMM
Sorumlu Denetçi

29 Nisan 2019
İstanbul, Türkiye

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2018 Tarihli Finansal Durum Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

**Bağımsız Denetimden
Geçmiş**

	Dipnot referansı	31 Aralık 2018
Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	23	88
Gayrimenkul Yatırımları	20	307.514.400
Finansal Varlıklar	19	2.053.278
Diğer Varlıklar	9	17.169.572
Toplam Varlıklar (A)		326.737.338
Yükümlülükler		
Diğer Borçlar	5	155.054
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri /Net Varlık Değeri Hariç) (B)		155.054
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		326.582.284

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Ekim - 31 Aralık 2018 Hesap Dönemine Ait

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot referansı	31 Ekim - 31 Aralık 2018
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	12	4.114
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	12	89.463
Esas Faaliyet Gelirleri		93.577
Yönetim Ücretleri	8	(273.017)
Saklama Ücretleri	8	(15)
Kurul Ücretleri	8	(16.329)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	8	(328)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	8,13	(21.604)
Esas Faaliyet Giderleri		(311.293)
Esas Faaliyet Kar/(Zararı)		(217.716)
Finansman Giderleri	14	--
Net Dönem Karı/(Zararı)		(217.716)
Diğer Kapsamlı Gelir		--
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/(AZALIŞ)		(217.716)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Ekim - 31 Aralık 2018 Hesap Dönemine Ait

Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
	Dipnot referansı	31 Ekim - 31 Aralık 2018
31 Ekim itibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		--
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	10	(217.716)
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10	326.800.000
Katılma Payı İade Tutarı (-)	10	--
31 Aralık itibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)		326.582.284

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Ekim - 31 Aralık 2018 Dönemine Ait

Nakit Akış Tablosu

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot referansları	31 Ekim - 31 Aralık 2018
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		
Net Dönem Karı/Zararı		(217.716)
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(89.463)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	12	(89.463)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(326.492.733)
Alacaklardaki (Artış)/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(17.169.572)
Borçlardaki Artış/(Azalışla) İlgili Düzeltmeler		155.054
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(1.963.815)
Gayrimenkul Yatırımlarındaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(307.514.400)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		--
Alınan Faiz		--
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		326.800.000
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10	326.800.000
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	10	--
Finansman Faaliyetlerden Net Nakit Akışları		326.800.000
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		88
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		88
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		--
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	23	88

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan paralarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon") kurulmuştur.

Fon Kurucusu, Yöneticisi ve Saklayıcı Kurum ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kurucu ve Yönetici:

Unvanı: Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş.

Merkez Adresi: Büyükdere Cad.No:163/A Zincirlikuyu - Şişli/İstanbul

Saklayıcı Kurum:

Unvanı: Aktif Yatırım Bankası A.Ş.

Merkez Adresi: Büyükdere Cad.No:163/A Zincirlikuyu-Şişli/İstanbul

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TMS'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 ("KGGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2018 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 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu'nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 29 Nisan 2019 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir.

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların, SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı uyarınca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncelleme yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 7 – Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Not 19 – Finansal araçlar

Geçerli ve Raporlama Para Birimi

Fon'un finansal tabloları geçerli olan para birimi (geçerli para birimi) ile sunulmuştur. Fon'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yabancı Para

Portföydeki yabancı para cinsinden menkul kıymetler, değerlendirme tarihi itibarıyla Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ("TCMB") Amerikan Doları alış kuru olan 5,2609 TL ve Euro alış kuru olan 6,0280 TL ile değerlendirilmiştir.

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Cari Dönem Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Şirket'in cari dönem içerisinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standartlarının uygulanması dışında muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar

TFRS 9, finansal varlıkların, finansal yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesine ve ölçümüne ilişkin hükümleri düzenlemektedir. Bu standart 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerini almıştır.

Fon 2018 ve 2017 yılı için TFRS 9 kapsamındaki finansal araçlar için karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlememiş olup standardın uygulanmasına ilişkin toplam etki önemsiz olduğu için sunulmamıştır.

Önemli yeni muhasebe politikalarının detayları ve önceki muhasebe politikalarındaki değişikliklerin etkisi ve niteliği aşağıda belirtilmiştir.

Finansal varlıkların ve Finansal Yükümlülüklerin Sınıflandırması ve Ölçümü

TFRS 9, finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü için TMS 39'daki mevcut hükümleri büyük oranda korumaktadır. Ancak, vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık, kredi ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlıklar için önceki TMS 39 sınıflama kategorileri kaldırılmıştır.

TFRS 9'un uygulanmasının Fon'un finansal borçları ve türev finansal araçları ile ilgili muhasebe politikaları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır. TFRS 9'un finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü üzerindeki etkisi ise aşağıda belirtilmiştir.

TFRS 9'a göre, bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında; itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen; gerçeğe uygun değer ("GUD") farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – borçlanma araçları; GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçları veya GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. TFRS 9 kapsamındaki finansal varlıkların sınıflandırılması, genellikle, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerine dayanmaktadır.

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar (devamı)

Finansal varlıkların ve Finansal Yükümlülüklerin Sınıflandırması ve Ölçümü (devamı)

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

- 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 faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir borçlanma aracı, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflanmaması durumunda GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak araçlarına yapılan yatırımların ilk defa finansal tablolara alınmasında, gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir. Bu tercihin seçimi her bir yatırım bazında yapılabilir.

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden yada GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir. Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar (devamı)

Finansal varlıkların ve Finansal Yükümlülüklerin Sınıflandırması ve Ölçümü (devamı)

Aşağıdaki muhasebe politikaları finansal varlıkların sonraki ölçümlerinde geçerlidir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar	<p>Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dahil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.</p>
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar	<p>Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetinden ölçülür.</p> <p>İtfa edilmiş maliyetleri varsa değer düşüklüğü zararları tutarı kadar azaltılır.</p> <p>Faiz gelirleri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bunların finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.</p>
GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları	<p>Bu varlıklar sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz geliri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir.</p> <p>Diğer kazanç ve kayıplar ise diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar finansal durum tablosu dışı bırakıldığında daha önceden diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç veya kayıplar kar veya zararda yeniden sınıflandırılır.</p>
GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları	<p>Bu varlıklar sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Temettüleri, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça kar veya zararda muhasebeleştirilir.</p> <p>Diğer net kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve kar veya zararda yeniden sınıflandırılmazlar.</p>

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar (devamı)

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

TFRS 9'un uygulanmasıyla birlikte, "Beklenen Kredi Zararı" ("BKZ") modeli TMS 39'daki "Gerçekleşmiş Zarar" modelinin yerini almıştır. Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar, sözleşme varlıkları ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için geçerli olmakla birlikte, özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar için uygulanmamaktadır.

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar alacaklar, nakit ve nakit benzerleri ve özel sektör borçlanma araçlarından oluşmaktadır.

TFRS 9 kapsamında, zarar karşılıkları aşağıdaki esasların herhangi biri ile ölçülür:

12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır ve

Ömür boyu BKZ'ler: finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır.

Fon aşağıdaki 12 aylık BKZ olarak ölçülenler hariç olmak üzere, zarar karşılığını ömür boyu BKZ'lere eşit olan tutar üzerinde ölçer:

Raporlama tarihinde düşük kredi riskine sahip olduğu belirlenen borçlanma araçları ve

Diğer borçlanma araçları ve ilk muhasebeleştirilmeden itibaren kredi riskinin (yani, finansal aracın beklenen ömrü boyunca ortaya çıkan temerrüt riski) önemli ölçüde artmadığı banka bakiyeleri.

Fon, alacaklar ve sözleşme varlıklarına ilişkin değer düşüklüğünün hesaplanmasında 12 aylık BKZ'leri seçmiştir.

Bir finansal varlığın kredi riskinin ilk muhasebeleştirilmesinden itibaren önemli ölçüde artmış olup olmadığı belirlenmesinde ve BKZ'lerinin tahmin edilmesinde, Fon beklenen erken ödemelerin etkileri dahil beklenen kredi zararlarının tahminiyle ilgili olan ve aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiyi dikkate alır. Bu bilgiler, Fon'un geçmiş kredi zararı tecrübelerini dayanan ve ileriye dönük bilgiler içeren nicel ve nitel bilgi ve analizleri içerir.

Fon, bir finansal varlık üzerindeki kredi riskinin, vadesinin 30 gün geçmesi durumunda önemli ölçüde arttığını varsaymaktadır.

Fon, bir finansal varlığı aşağıdaki durumlarda temerrüde düşmüş olarak dikkate alır:

Fon tarafından teminatın kullanılması (eğer varsa) gibi işlemlere başvurmaksızın Borçlunun kredi yükümlülüğünü tam olarak yerine getirmemesi, veya

Finansal aracın vadesinin 90 gün geçmiş olması.

Bir finansal aracın düşük kredi riskine sahip olup olmadığını belirlemek amacıyla işletme, iç kredi riski derecelendirmelerini ya da düşük kredi riskinin küresel olarak kabul gören bir tanımıyla uyumlu olan ve değerlendirilen finansal araçların türünü ve risklerini dikkate alan diğer metodolojileri kullanabilir. "Yatırım notu" şeklindeki bir dış derecelendirme, finansal aracın düşük kredi riskine sahip olduğunu gösterebilir.

BKZ'lerinin ölçüleceği azami süre, Fon'un kredi riskine maruz kaldığı azami sözleşme süresidir.

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar (devamı)

BKZ'lerin Ölçümü

BKZ'ler finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Diğer bir ifadeyle tüm nakit açıklarının bugünkü değeri üzerinden ölçülen kredi zararlarıdır (örneğin, sözleşmeye istinaden işletmeye yapılan nakit girişleri ile işletmenin hak etmeyi beklediği nakit akışları arasındaki farktır).

Nakit açığı, sözleşmeye göre işletmeye yapılması gereken nakit akışları ile işletmenin almayı beklediği nakit akışları arasındaki farktır. Beklenen kredi zararlarında ödemelerin tutarı ve zamanlaması dikkate alındığından, işletmenin ödemenin tamamını, sözleşmede belirlenen vadeden geç almayı beklemesi durumunda dahi bir kredi zararı oluşur.

BKZ'ler finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilir.

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

Her raporlama dönemi sonunda, Fon itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan borçlanma varlıklarının değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya birden fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık değer düşüklüğüne uğramıştır.

Alacaklar ve Sözleşme Varlıkları

Aşağıdaki analiz, TFRS 9'un uygulanmaya başlamasıyla alacaklar ve sözleşme varlıklarına ilişkin BKZ'lerinin hesaplanması ile ilgili daha ayrıntılı bilgi vermektedir. Fon, kullandığı modeli ve bu BKZ'lerin hesaplanmasında kullanılan varsayımların bir kısmını tahmin belirsizliğinin temel kaynakları olarak ele almaktadır.

Gerçekleşen kredi zararı tecrübesi, geçmiş verilerin toplandığı dönemdeki ekonomik koşullar ile mevcut koşullar ve Fon'un alacakların beklenen ömrü boyunca ekonomik koşullara ilişkin görüşlerini yansıtacak şekilde sayısal faktörlere göre düzeltilmiştir.

2.4. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

TFRS 9'daki değişiklikler- Negatif Tazminata Yol Açan Erken Ödemeler

KGK tarafından Aralık 2017'de finansal araçların muhasebeleştirilmesine yönelik açıklık kazandırmak üzere TFRS 9'un gerekliliklerini değiştirmiştir. Erken ödendiğinde negatif tazminata neden olan finansal varlıklar, TFRS 9'un diğer ilgili gerekliliklerini karşılaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden veya gerçeğe uygun değer farkları diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülebilir. TFRS 9 uyarınca, sözleşmesi erken sona erdirildiğinde, henüz ödenmemiş anapara ve faiz tutarını büyük ölçüde yansıtan 'makul bir ilave bedel' ödenmesini gerektiren erken ödeme opsiyonu içeren finansal varlıklar bu kriteri karşılamaktadır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Fon'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tablo kalemlerinin karşılaştırılabilirliğini sağlamak amacıyla önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak sınıflandırılır.

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Faiz gelirleri:

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Fon'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Faiz gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini, Borsa Para Piyasası ile ters repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri ve vadeli işlem teminatlarının nemalarını içermektedir.

Fon toplam gider oranı ve yönetim ücretleri:

Fondan karşılanan, yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının üst sınırı yıllık %0,10 (yüzdesifirvirgülon)'dur.

3, 6, 9 ve 12 aylık dönemlerin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gider oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşılmayıp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak, Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde aşan tutarın ilgili dönemi takip eden beş iş günü içinde fona iade edilmesinden Kurucu ve Portföy Saklayıcısı sorumludur. İade edilen tutar, ilgili yıl içinde takip eden dönemlerin toplam gider oranı hesaplamasında toplam giderlerden düşülür. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi fondan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve fon malvarlığından ödenemez.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00137'den (yüzbindebirvirgülotuzyedi) [yıllık yaklaşık %0,50 (yüzdesifirvirgülelli)] (BMV dahil) oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde, kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya fondan ödenecek olup, söz konusu hususa ilişkin bilgiye yatırımcı bilgi formundan ulaşılabilir. Dağıtım Kuruluşu ile sözleşme olmaması durumunda Kurul tarafından belirlenen "genel komisyon oranı" uygulanır.

Giderler

Tüm giderler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

Finansal varlıklar

Fon, menkul kıymetlerini "GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar" menkul kıymetler olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirilmektedir. Finansal varlıkların sınıflandırılması Fon yönetimi tarafından satın alma amaçları dikkate alınarak, elde edildikleri tarihlerde kararlaştırılmaktadır.

Tüm finansal varlıklar, ilk olarak bedelin gerçeğe uygun değeri olan ve yatırımla ilgili satın alma masrafları da dahil olmak üzere maliyet bedelleri üzerinden gösterilmektedir.

Kayıtlara ilk alındıktan sonra GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıkların makul değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan kar veya zarar ve finansal varlıklardan elde edilen faiz ve kupon gelirleri gelir tablosunda "Finansal Varlık ve Yükümlülükler İlişkin Gerçekleşmiş Kar/(Zarar)" hesabına dahil edilmektedir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıkları elde tutarken kazanılan faizler finansal varlıklara ilişkin gerçekleşen ve gerçekleşmeyen kar/zarar olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Temettü ve faiz gelirleri ise ayrı olarak temettü gelirleri şeklinde finansal tablolarda gösterilmektedir.

Tüm yatırım amaçlı menkul kıymetler işlem tarihlerinde finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Etkin faiz yöntemi:

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin 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 dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

"Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak sınıflandırılan finansal varlıklar, alım-satım amaçlı finansal varlıklar olup piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar ilk olarak kayda alınmalarında gerçeğe uygun değerleri kullanılmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmektedir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıkların alım-satımında elde edilen kar veya zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Finansal Varlık ve Yükümlülükler İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar" hesabına dahil edilir. Alım-satım amaçlı menkul değerlerin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen gerçekleşmemiş değer artış ve azalışları sonucu ortaya çıkan tutarlar kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Finansal Varlık ve Yükümlülükler İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar" hesabına dahil edilir.

Satım ve geri alım anlaşmaları:

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler ("repo") finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük repo borçları hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler ("ters repo"), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın etkin faiz yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle "Ters Repo Alacakları" olarak kaydedilir.

Krediler ve alacaklar:

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen diğer alacaklar bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

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.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri

(1) Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:

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;

1) 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 değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.

2) 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.

3) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.

4) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Uygulanan değerlendirme ilkeleri (devamı)

5) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.

6) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.

7) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtacak şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.

8) (1) ilâ (7) no'lu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.

9) (7) ve (8) no'lu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun 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.

(2) 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.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her raporlama tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye 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. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar 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.

Finansal yükümlülükler

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılmaktadır.

Diğer finansal yükümlülükler:

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilmektedir.

Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kur değişiminin etkileri

Fon'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Fon'un geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan 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. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri/Giderleri" hesabına yansıtılmaktadır.

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.

Katılma belgeleri

Katılma belgelerinin alım satımında, beher pay için, fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesiyle bulunan değer esas alınmaktadır. Katılma payını içeren katılma belgelerinin satışından elde edilen kaynaklar satış tutarı esas alınarak katılma belgeleri hesabında yansıtılmakta, geri alınan belgeler ise alış tutarları esas alınarak bu hesaptan düşülmektedir.

Katılma payı işlemleri günlük olarak MKK'ya bildirilir ve katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her müşterinin kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Fon, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Vergi

1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe giren, 21 Haziran 2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin (1) numaralı fıkrasının (d) bendine göre Türkiye'de kurulu menkul kıymetler yatırım fonları ve ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Söz konusu kurumlar vergisi istisnası geçici vergi uygulaması bakımından da geçerlidir.

Aynı Kanunun 15 inci maddesinin (3) numaralı fıkrasına göre, menkul kıymet yatırım fon ve ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu portföy işletmeciliği kazançları üzerinden dağıtılın dağıtılmasın %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Söz konusu tevkifat oranı 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %0 olarak uygulanmaktadır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 34 üncü maddesinin (8) numaralı fıkrasında, menkul kıymet yatırım fon ve ortaklıklarının, portföy işletmeciliği kazançlarının elde edilmesi sırasında 15'inci madde gereğince kendilerinden kesilen vergileri, vergi kesintisi yapanlarca ilgili vergi dairesine ödenmiş olmak şartıyla, aynı Kanunun 15 inci maddesinin (3) numaralı fıkrasına göre kurum bünyesinde yapacakları vergi kesintisinden mahsup edebilecekleri, mahsup edilemeyen kesinti tutarının başvuru halinde kendilerine red ve iade edileceği belirtilmiştir.

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Vergi (devamı)

5281 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2006 ila 31 Aralık 2020 tarihleri arasında uygulanmak üzere 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununa eklenen 5527 sayılı Kanun ile değişik Geçici 67'nci maddenin (1) numaralı fıkrasına göre menkul kıymet yatırım fon ve ortaklıklarının banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla elde ettikleri menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının alım-satım kazançları ile dönemsel getirileri üzerinden 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 oranında gelir vergisi kesintisi yapılmaktadır.

Geçici 67'nci maddenin (2) ve (4) numaralı fıkralarına göre, menkul kıymet yatırım fonu ve ortaklıklarının bu maddeye göre tevkifata tabi tutulan gelirleri üzerinden Kurumlar Vergisi ve Gelir Vergisi Kanunlarına göre ayrıca tevkifat yapılmaz.

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.

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Fon'un finansal tabloların hazırlanmasında kullandığı önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları bulunmamaktadır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon'un ana faaliyet konusu portföy işletmek ve hizmet sunduğu bölge Türkiye olduğundan 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolarda bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Fon'un kurucusu ve yöneticisi Türkiye'de kurulmuş olan Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş.'dir. Fon ile diğer ilişkili taraflar arasındaki bakiye ve işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflara borçlar	31 Aralık 2018
Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. (fon yönetim ücreti) (Dipnot 5)	138.724
Toplam	138.724

İlişkili taraf ile yapılan işlemler	31 Ekim - 31 Aralık 2018
Giderler	
Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon yönetim giderleri)	273.017
Toplam	273.017

Fon Yönetim Ücreti Oranı:

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00137'den (yüzbindebirvirgülotuzyed) [yıllık yaklaşık %0,50 (yüzdesıfırvirgülelli)] (BMV dahil) oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde, kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya fondan ödenecek olup, söz konusu hususa ilişkin bilgiye yatırımcı bilgi formundan ulaşılabilir. Dağıtım Kuruluşu ile sözleşme olmaması durumunda Kurul tarafından belirlenen "genel komisyon oranı" uygulanır.

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

5. ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla alacak bakiyesi bulunmamaktadır.

Borçlar	31 Aralık 2018
Yönetim Ücreti (Dipnot 4)	138.724
Ödenecek SPK Kayda Alma Ücreti	16.330
Toplam	155.054

6. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Bulunmamaktadır.

7. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Fon'un menkul kıymetleri İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ("Takasbank") tarafından muhafaza edilmekte olup, geçmiş dönemlerde tatbik edilen ve Takasbank ve Borsa üyelerini kapsamakta olan "şemsiye sigorta" uygulaması sona erdirilmiş; bu uygulamanın yerine Takasbank'ın sigortalandığı dolayısıyla da Fon'un bu kuruluşlar nezdinde saklanan tüm menkullerinin de sigorta kapsamında olduğu bir sigorta sistemine geçilmiştir. Fon adına düzenlenmiş ayrı bir sigorta poliçesi yoktur. Sigorta poliçesi Takasbank ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'yi ("MKK") kapsamakta olup Takasbank ve MKK'da meydana gelebilecek olan emniyeti suistimal, sahtecilik, hırsızlık, taşıma riskleri, her türlü maddi hasar, kaybolma, saklama riskleri sigorta kapsamındadır.

8. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	31 Ekim – 31 Aralık 2018
Niteliklerine göre giderler	
Yönetim Ücretleri (Dipnot 4)	273.017
Kurul Ücretleri	16.329
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	328
Saklama Ücretleri	15
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21.604
Toplam	311.293

9. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Fon'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, diğer varlıkların detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2018
Devreden KDV	17.169.572
Toplam	17.169.572

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

10. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİNDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ

Birim pay değeri	31 Aralık 2018	
Fon Net Varlık Değeri		326.582.284
Dolaşımdaki Pay Sayısı		326.800.000
Birim Pay Değeri		0,999334

Katılma belgeleri hareketleri	2018 adet	2018 tutar (TL)
Açılış	--	--
Satışlar	--	--
Geri alımlar (-)	326.800.000	326.800.000
Dönem sonu	326.800.000	326.800.000

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Toplam Değer/Net Varlık Değeri bakiyesi 326.582.284 TL tutarındadır.

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Azalış bakiyesi 217.716 TL tutarındadır.

	31 Ekim -	31 Aralık 2018
31 Ekim İtibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	--	--
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış		(217.716)
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)		326.800.000
Katılma Payı İade Tutarı (-)		--
31 Aralık itibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)		326.582.284

11. FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	31 Aralık 2018
Finansal Durum Tablosundaki Toplam Değer /Net Varlık Değeri	326.582.284
Fiyat Raporundaki Toplam Değer /Net Varlık Değeri	326.582.284
Fark	--

12. HASILAT

Esas faaliyet gelirleri	31 Ekim -	31 Aralık 2018
Finansal varlıklara ilişkin gerçekleşmiş kar/ (zarar)		4.114
Finansal varlıklara ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zarar)		89.463
Toplam		93.577

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer geliri bulunmamaktadır.

Esas faaliyetlerden diğer giderler	31 Ekim -	31 Aralık 2018
Vergi Resim Harç vb. Giderler		21.604
Toplam		21.604

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

14. FİNANSMAN GİDERLERİ

Bulunmamaktadır.

15. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Bulunmamaktadır.

16. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

31 Aralık 2018 ve tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla kur değişiminin etkileri bulunmamaktadır.

17. YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

18. TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır.

19. FİNANSAL ARAÇLAR

	31 Aralık 2018	
Finansal varlıklar		
Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	2.053.278	
Toplam	2.053.278	
	31 Aralık 2018	
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Kayıtlı Değeri
Özel sektör kira sertifikaları	1.850.006	1.935.427
Yatırım fonu	113.810	117.851
Toplam	1.963.816	2.053.278

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI

Fon'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, gayrimenkul yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2018	
Gayrimenkul yatırımları(*)	307.514.400
Toplam	307.514.400

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 316 adet taşınmazdan oluşan gayrimenkul yatırımlarının portföy değeri 307.514.400 TL'dir.

31 Aralık 2018			
	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri
Gayrimenkul yatırımları	307.514.400	307.514.400	307.514.400
	307.514.400	307.514.400	307.514.400

Emsal karşılaştırma yöntemi ile gerçeğe uygun değeri belirlenmiş olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gerçeğe uygun değer ölçümü Seviye 2 olarak sınıflandırılmıştır.

Gayrimenkul yatırımları, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde belirlenen gerçeğe uygun değerleriyle finansal tablolara yansıtılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenmiştir.

31 Aralık 2018				
	Değerleme yöntemi	Değerleme şirketi	Değerleme tarihi	Değerlenmiş tutar TL
	Emsal Karşılaştırma	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31 Ekim 2018	307.514.400
Toplam				307.514.400

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırımları üzerinde bir teminat veya ipotek bulunmamaktadır.

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk faktörleri

Fon faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Fon'un risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin, Fon finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Fiyat riski

Aşağıdaki tabloda, diğer bütün değişkenlerin sabit kalması koşuluyla, Fon'un portföyündeki fiyat riski taşıyan yatırım fonu fiyatında %10 değer artış/(azalışının) Fon'un varlıkları üzerindeki etkisi gösterilmektedir.

	31 Aralık 2018
Piyasa fiyat artış/azalışı	Kar veya zarar tablosu
%10	11.785

Faiz oranı riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişmelerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Fon'un faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Fon'un faiz oranı riskine duyarlılığı aktif ve pasif hesapların vadelerindeki uyumsuzluğu ile ilgilidir. Bu risk faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

Fon'un ilgili finansal durum tablosu tarihleri itibarıyla faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıda sunulmuştur.

Faiz Pozisyonu Tablosu		31 Aralık 2018
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	1.935.427
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	--

Fon'un finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı değişken getirili menkul kıymetleri faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat ve faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Fon'un değişken getirili menkul kıymetleri bulunmamaktadır.

Kredi riski

Yatırım yapılan finansal varlıklar için, karşı tarafın anlaşma yükümlülüklerini yerine getirememesinden kaynaklanan bir risk mevcuttur. Bu risk, derecelendirmeler veya belli bir kuruma yatırım yapılan finansal varlıkların sınırlandırılmasıyla yönetilmektedir. Fon'un kredi riski, ağırlıklı olarak faaliyetlerini yürüttüğü Türkiye'dedir.

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kredi riski (devamı)

	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri			
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Varlıklar(**)	Nakit ve Nakit Benzerleri(*)	Diğer	Toplam
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31 Aralık 2018								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	--	--	--	309.449.827	88	--	309.449.915
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	309.449.827	88	--	309.449.915
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	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--

(*) Bankalardaki mevduatın içinde 88 TL tutarında vadesiz hesap bulunmaktadır.

(**) Yatırım fonu dahil edilmemiş ve gayrimenkul yatırımları dahil edilmemiştir.

Mükafat Portföy Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Likidite riski

Likidite riski, Fon'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Fon Yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Aşağıdaki tablo, Fon'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Aşağıdaki tablolar, Fon'un yükümlülükleri iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

31 Aralık 2018	Defter Değeri	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	155.054	155.054	155.054	--	--	--
Diğer Borçlar	155.054	155.054	155.054	--	--	--

Fon'un finansal yükümlülüklerinin beklenen vadeleri sözleşme vadelerine yaklaştığından ayrı bir tablo verilmemiştir.

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir. Fon, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek, yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Fon'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Finansal Varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler dahil olmak üzere diğer finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek kayıtlı değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Borçlanma senetlerinin ve hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

Mükafat Portföy Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (devamı)

Finansal Yükümlülükler

Takas borçları, yönetim ücreti borçları ve diğer borçlar da dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinden önemli ölçüde farklılık göstermeyeceği varsayılmıştır.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Seviye 1 : Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmektedir.
- Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
- Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer ile gösterilen finansal varlıklar ve gayrimenkul yatırımları:

31 Aralık 2018	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar				
Gayrimenkul yatırımları	--	307.514.400	--	307.514.400
Özel sektör kira sertifikaları	--	1.935.427	--	1.935.427
Yatırım fonu	117.851	--	--	117.851
Toplam	117.851	309.449.827	--	309.567.678

22. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından alınan izin ile 9 Ocak 2019 tarihinde Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. Yonca Gayrimenkul Yatırım Fon'u, Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. Ataşehir Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu'na dönüştürülerek tescil edilmiştir.

23. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2018
Bankalar	88
<i>Vadesiz mevduat</i>	88
Nakit ve nakit benzerleri	88
Fon'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla nakit akış tablolarında, nakit ve nakit benzeri değerler, hazır değerler ile ters repo alacakları toplamından teminata verilen nakit ve nakit benzerleri ve faiz tahakkukları düşülerek gösterilmektedir:	
	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri	88
Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri	88

Mükafat Portföy Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

24. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILIR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Kurucu, Fon'un katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu Mükafat 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'un faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması. Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş.'nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü. Yönetici Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından. Kurul düzenlemelerine uygun olarak yapılacak bir portföy yönetim sözleşmesi çerçevesinde bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Fon'un 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. Gayrimenkule yatırım yapan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir:

- a) Gayrimenkullerin piyasa değerinin gelecekteki artış potansiyeli,
- b) Gayrimenkullerin likiditesi ve kira getiri potansiyeli,
- c) Bulunduğu bölgenin gelişime açık olması, demografik ve coğrafi özelliklerin uygun olması,
- ç) Ticari ve finansal faaliyetlerin yoğun görüldüğü bölgelere yakınlığı,
- d) Ticari gayrimenkullerin ait olduğu pazara ait sektörel potansiyelin olması.

Fon ters repo, repo, faize dayalı vadeli işlem, opsiyon, varant, swap işlemlerini ve buna benzer faiz getirişi olan işlemleri yapamaz. Fon portföyüne faiz getirişi olan kamu veya özel sektör borçlanma araçları alınmaz. Fon portföyüne dahil edilebilecek varlıklar ve Fon adına yapılacak işlemlerin uluslararası kabul görmüş faizsiz finans ilkelerine uygun varlıklar ve işlemler olması şarttır. Fon'un uluslararası kabul görmüş faizsiz finans ilkelerine uygunluğunun belirlenmesinde, faizsiz finansman ve yatırım ürünleri alanında Fon ihraç belgesinin ekinde bilgilerine yer verilen bağımsız bir danışman/danışma kurulu kararı aranacak ve bu karar bağlayıcı olacaktır.

Ayrıca, fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur;

- Değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkülü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.
- Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre Fon lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.
- Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde Fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir.
- Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.

Mükafat Portföy Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILIR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR (devamı)

• Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da 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.

• Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin %60'ını aşamaz.

• Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz.

• Kurucu ve yönetici Fon adına;

a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez.

b) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.

c) Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.

ç) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez.

d) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

e) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

• Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir. Tebliğin 19'uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan %80'lik sınırlamaya ilişkin hesaplamada. Fon portföyüne bu kapsamda dahil edilen yatırımlar da dikkate alınır.

• Faizsiz finans ilkelerine uygun olmak kaydıyla, aşağıdaki varlık ve işlemler fon portföyüne dahil edilebilir.

a) Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu kira sertifikaları,

b) 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu kira sertifikaları ve anonim ortaklık payları,

c) Faizsiz yatırım fonu katılma payları,

ç) Kira sertifikaları ve gayrimenkul sertifikaları,

d) Katılma hesapları,

c) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

• Fon. altına, diğer kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.

Mükafat Portföy Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILIR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR (devamı)

- Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz. Türev araçlara sadece portföylerini döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde yatırımcılara en son bildirilen fon toplam değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da Fon portföyüne dahil edilir.

- Fon portföyüne alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarına ilişkin esaslar aşağıdaki gibidir:

Fon portföyüne, global hisse senedi piyasalarında işlem gören faizsiz finans ilkelerine uygun yabancı ortaklık payları ve işlem gördüğü borsalara kote edilmiş, derecelendirmeye tabi tutulmuş kira sertifikaları ile diğer faizsiz sermaye piyasası araçları alınabilir. Yurtdışında ihraç edilen kira sertifikalarının, yatırım yapılabilir seviyeye denk gelen derecelendirme notuna sahip olması, tabi olduğu otorite tarafından yetkilendirilmiş bir saklayıcı kuruluş nezdinde saklanması, fiyatının veri dağıtım kanalları vasıtasıyla ilan edilmesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde Yatırım Fonu Finansal Raporlama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir nitelikte likiditasyona sahip olması şartlarıyla, yurtdışında borsa dışından Fon portföyüne dahil edilmesi mümkündür.

- Fon ancak TCMB tarafından alım satımı yapılan para birimleri üzerinden ihraç edilmiş yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılabilir.

- Fon portföyünde bulunan yabancı sermaye piyasası araçları satın alındığı veya kote olduğu diğer borsalarda satılabilir. Bu kıymetler Türkiye içinde, Türkiye'de veya dışarıda yerleşik kişilere satılamaz ve bu kişilerden satın alınamaz.

- Yatırım yapılacak yabancı sermaye piyasası araçlarını ihraç eden kuruluşlar hakkında ve değerlemeye esas olacak fiyat hareketleri konusunda gerekli bilgileri Yönetici sağlar. Yönetici Fon'a alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarının tabi olduğu ilgili ülke mevzuatına göre borsada satışına ve bedellerinin transferine ilişkin kısıtlamaların bulunup bulunmadığını araştırmak zorundadır. Bu tür kısıtlamaları olan sermaye piyasası araçları portföye alınamaz.

Fon'un yabancı ülkelerde yatırım yapacağı sermaye piyasası araçlarına ilişkin işlemleri o ülke düzenlemelerine göre faaliyet gösteren aracı kuruluşlar vasıtasıyla yürütülür. Yabancı borsalara Fon adına verilen müşteri emirleri ve bunların gerçekleştiğine ilişkin aracı kuruluşlardan alınmış teyitler, ödeme ve tahsilat makbuzları Fon adına muhafaza edilir.

- Fon portföyüne alınacak borsada işlem görmeyen varlık ve işlemlerin niteliğine ve portföye dahil edilmesine ilişkin olarak aşağıdaki esaslar uygulanır:

Borsada işlem görmeyen varlık ve işlemler Yönetim Kurulu kararına bağlanmak suretiyle portföye dahil edilebilir. Şu kadar ki, borsada işlem görmeyen anonim şirketlerin pay senetlerine ve borsada işlem görmeyen ve Fon'un yatırım stratejisi uyarınca Fon portföyüne dahil edilebilecek olan diğer yatırım araçlarına Fon toplam değerinin en fazla %10'u oranında yatırım yapılabilir.

- Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.

**MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. YONCA
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN**

31 Aralık 2018 Tarihi İtibarıyla Pay Fiyatının Hazırlanmasına
Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam
Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının
Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor

**Mükafat Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu
Pay Fiyatının Hazırlanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu Ve
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosu'nu İçeren Fiyat Raporlarının
Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor**

Mükafat Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Ekim 2018 – 31 Aralık 2018 dönemine ait pay fiyatının hazırlanmasına 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 Standartlarına İlişkin 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 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Mükafat Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hazırlanmasına 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 Standartlarına İlişkin Tebliğ (II-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve Mükafat Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Kurucu") bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka bir maksatla kullanılması mümkün değildir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
A member firm of KPMG International Cooperative

Ali Tuğrul Uzun, SMMM
Sorumlu Denetçi

29 Nisan 2019
İstanbul, Türkiye

MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Yonca Gayrimenkul
31 Aralık 2018 Tarihli
Finansal Durum Tablosu

YATIRIMLAR	Menkul Tanımı	Alış Tarihi	Alış Maliyeti (TL)	Değerleme Raporu Tarihi	Değerleme Raporunda Yer Alan Değer (TL)	Portföy Değer (TL)	Grup (%)	Toplam (%)	F.T.D. (%)
A. GAYRİMENKUL YATIRIMLAR									
A.1. GAYRİMENKULLER									
	IFM C10 215.07M2	31.10.2018	2,099,400	31.10.2018	9,761	2,099,400.00	0.68	0.68	
	IFM C11 126.93M2	31.10.2018	1,327,100	31.10.2018	10,455	1,327,100.00	0.43	0.43	
	IFM C1 190.35M2	31.10.2018	1,800,200	31.10.2018	9,457	1,800,200.00	0.59	0.58	
	IFM C12 136.25M2	31.10.2018	1,424,500	31.10.2018	10,455	1,424,500.00	0.46	0.46	
	IFM C13 255.43M2	31.10.2018	2,190,300	31.10.2018	8,575	2,190,300.00	0.71	0.71	
	IFM C14 204.89M2	31.10.2018	1,931,900	31.10.2018	9,429	1,931,900.00	0.63	0.62	
	IFM C15 140.04M2	31.10.2018	1,417,500	31.10.2018	10,122	1,417,500.00	0.46	0.46	
	IFM C16 215.07M2	31.10.2018	2,109,600	31.10.2018	9,809	2,109,600.00	0.69	0.68	
	IFM C17 126.93M2	31.10.2018	1,333,600	31.10.2018	10,507	1,333,600.00	0.43	0.43	
	IFM C18 136.25M2	31.10.2018	1,431,500	31.10.2018	10,506	1,431,500.00	0.47	0.46	
	IFM C19 255.43M2	31.10.2018	2,201,500	31.10.2018	8,619	2,201,500.00	0.72	0.71	
	IFM C20 204.89M2	31.10.2018	1,941,600	31.10.2018	9,476	1,941,600.00	0.63	0.63	
	IFM C21 140.04M2	31.10.2018	1,424,600	31.10.2018	10,173	1,424,600.00	0.46	0.46	
	IFM C2 147.94M2	31.10.2018	1,489,800	31.10.2018	10,070	1,489,800.00	0.48	0.48	
	IFM C22 215.07M2	31.10.2018	2,119,800	31.10.2018	9,856	2,119,800.00	0.69	0.69	
	IFM C23 126.93M2	31.10.2018	1,340,100	31.10.2018	10,558	1,340,100.00	0.44	0.43	
	IFM C24 136.25M2	31.10.2018	1,438,500	31.10.2018	10,558	1,438,500.00	0.47	0.46	
	IFM C25 238.3M2	31.10.2018	2,064,300	31.10.2018	8,663	2,064,300.00	0.67	0.67	
	IFM C26 191.02M2	31.10.2018	1,867,100	31.10.2018	9,774	1,867,100.00	0.61	0.60	
	IFM C27 131.13M2	31.10.2018	1,340,700	31.10.2018	10,224	1,340,700.00	0.44	0.43	
	IFM C28 194.65M2	31.10.2018	1,978,500	31.10.2018	10,164	1,978,500.00	0.64	0.64	
	IFM C29 118.07M2	31.10.2018	1,283,100	31.10.2018	10,867	1,283,100.00	0.42	0.41	
	IFM C30 127.84M2	31.10.2018	1,356,200	31.10.2018	10,609	1,356,200.00	0.44	0.44	
	IFM C3 119.3M2	31.10.2018	1,224,500	31.10.2018	10,264	1,224,500.00	0.40	0.40	
	IFM C31 190.41M2	31.10.2018	1,847,200	31.10.2018	9,701	1,847,200.00	0.60	0.60	
	IFM C32 147.91M2	31.10.2018	1,527,400	31.10.2018	10,327	1,527,400.00	0.50	0.49	
	IFM C33 119.3M2	31.10.2018	1,255,800	31.10.2018	10,526	1,255,800.00	0.41	0.41	
	IFM C34 173.07M2	31.10.2018	1,767,600	31.10.2018	10,213	1,767,600.00	0.57	0.57	
	IFM C35 107.41M2	31.10.2018	1,172,900	31.10.2018	10,920	1,172,900.00	0.38	0.38	
	IFM C36 116.29M2	31.10.2018	1,269,900	31.10.2018	10,920	1,269,900.00	0.41	0.41	
	IFM C37 255.43M2	31.10.2018	2,235,000	31.10.2018	8,750	2,235,000.00	0.73	0.72	
	IFM C38 204.89M2	31.10.2018	1,970,800	31.10.2018	9,619	1,970,800.00	0.64	0.64	
	IFM C39 140.03M2	31.10.2018	1,446,100	31.10.2018	10,327	1,446,100.00	0.47	0.47	
	IFM C40 215.07M2	31.10.2018	2,150,400	31.10.2018	9,999	2,150,400.00	0.70	0.69	
	IFM C41 126.93M2	31.10.2018	1,359,600	31.10.2018	10,711	1,359,600.00	0.44	0.44	
	IFM C4 173.08M2	31.10.2018	1,725,500	31.10.2018	9,969	1,725,500.00	0.56	0.56	
	IFM C42 136.25M2	31.10.2018	1,459,400	31.10.2018	10,711	1,459,400.00	0.47	0.47	
	IFM C47 126.93M2	31.10.2018	1,366,100	31.10.2018	10,763	1,366,100.00	0.44	0.44	
	IFM C5 107.4M2	31.10.2018	1,144,600	31.10.2018	10,657	1,144,600.00	0.37	0.37	
	IFM C6 117.51M2	31.10.2018	1,252,400	31.10.2018	10,658	1,252,400.00	0.41	0.41	
	IFM C7 255.47M2	31.10.2018	2,179,500	31.10.2018	8,531	2,179,500.00	0.71	0.70	
	IFM C8 204.89M2	31.10.2018	1,922,100	31.10.2018	9,381	1,922,100.00	0.63	0.62	
	IFM C9 140.03M2	31.10.2018	1,410,200	31.10.2018	10,071	1,410,200.00	0.46	0.46	
	METROPOL A BLOK NO:100 26.12M2	31.10.2018	434,000	31.10.2018	16,616	434,000.00	0.14	0.14	
	METROPOL A BLOK NO:101 49.32M2	31.10.2018	726,500	31.10.2018	14,730	726,500.00	0.24	0.24	
	METROPOL A BLOK NO:115 23.13M2	31.10.2018	315,500	31.10.2018	13,640	315,500.00	0.10	0.10	
	METROPOL A BLOK NO:139 23.13M2	31.10.2018	319,500	31.10.2018	13,813	319,500.00	0.10	0.10	
	METROPOL A BLOK NO:148 41.075M2	31.10.2018	615,500	31.10.2018	14,985	615,500.00	0.20	0.20	
	METROPOL A BLOK NO:15 71.105M2	31.10.2018	980,000	31.10.2018	13,782	980,000.00	0.32	0.32	
	METROPOL A BLOK NO:162 23.13M2	31.10.2018	320,500	31.10.2018	13,856	320,500.00	0.10	0.10	
	METROPOL A BLOK NO:184 23.13M2	31.10.2018	322,000	31.10.2018	13,921	322,000.00	0.10	0.10	
	METROPOL A BLOK NO:206 23.13M2	31.10.2018	323,500	31.10.2018	13,986	323,500.00	0.11	0.10	
	METROPOL A BLOK NO:227 23.13M2	31.10.2018	324,500	31.10.2018	14,029	324,500.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:241 44.42M2	31.10.2018	628,500	31.10.2018	14,149	628,500.00	0.20	0.20	
	METROPOL A BLOK NO:242 56.605M2	31.10.2018	813,500	31.10.2018	14,372	813,500.00	0.26	0.26	
	METROPOL A BLOK NO:243 23.55M2	31.10.2018	332,000	31.10.2018	14,098	332,000.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:244 23.55M2	31.10.2018	332,000	31.10.2018	14,098	332,000.00	0.11	0.11	

MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Yonca Gayrimenkul
31 Aralık 2018 Tarihli
Finansal Durum Tablosu

YATIRIMLAR	Menkul Tanımı	Alış Tarihi	Alış Maliyeti (TL)	Değerleme Raporu Tarihi	Değerleme Raporunda Yer Alan Değer (TL)	Portföy Değer (TL)	Grup (%)	Toplam (%)	F.T.D. (%)
A. GAYRİMENKUL YATIRIMLAR									
A.1. GAYRİMENKULLER									
	METROPOL A BLOK NO:245 23.55M2	31.10.2018	332,000	31.10.2018	14,098	332,000.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:246 23.13M2	31.10.2018	326,000	31.10.2018	14,094	326,000.00	0.11	0.10	
	METROPOL A BLOK NO:247 48.655M2	31.10.2018	698,500	31.10.2018	14,356	698,500.00	0.23	0.23	
	METROPOL A BLOK NO:248 32.545M2	31.10.2018	510,500	31.10.2018	15,686	510,500.00	0.17	0.16	
	METROPOL A BLOK NO:249 32.39M2	31.10.2018	507,000	31.10.2018	15,653	507,000.00	0.16	0.16	
	METROPOL A BLOK NO:250 31.285M2	31.10.2018	491,000	31.10.2018	15,694	491,000.00	0.16	0.16	
	METROPOL A BLOK NO:251 23.57M2	31.10.2018	338,000	31.10.2018	14,340	338,000.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:252 26.59M2	31.10.2018	452,000	31.10.2018	16,999	452,000.00	0.15	0.15	
	METROPOL A BLOK NO:253 122.695M2	31.10.2018	1,714,000	31.10.2018	13,970	1,714,000.00	0.56	0.55	
	METROPOL A BLOK NO:254 28.18M2	31.10.2018	399,500	31.10.2018	14,177	399,500.00	0.13	0.13	
	METROPOL A BLOK NO:255 23.545M2	31.10.2018	334,000	31.10.2018	14,186	334,000.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:256 26.565M2	31.10.2018	445,000	31.10.2018	16,751	445,000.00	0.14	0.14	
	METROPOL A BLOK NO:257 42.305M2	31.10.2018	603,000	31.10.2018	14,254	603,000.00	0.20	0.19	
	METROPOL A BLOK NO:258 53.475M2	31.10.2018	777,000	31.10.2018	14,530	777,000.00	0.25	0.25	
	METROPOL A BLOK NO:259 22.465M2	31.10.2018	319,000	31.10.2018	14,200	319,000.00	0.10	0.10	
	METROPOL A BLOK NO:260 22.465M2	31.10.2018	319,000	31.10.2018	14,200	319,000.00	0.10	0.10	
	METROPOL A BLOK NO:261 22.465M2	31.10.2018	319,000	31.10.2018	14,200	319,000.00	0.10	0.10	
	METROPOL A BLOK NO:262 21.46M2	31.10.2018	305,000	31.10.2018	14,212	305,000.00	0.10	0.10	
	METROPOL A BLOK NO:263 37.52M2	31.10.2018	547,500	31.10.2018	14,592	547,500.00	0.18	0.18	
	METROPOL A BLOK NO:264 31.53M2	31.10.2018	500,500	31.10.2018	15,874	500,500.00	0.16	0.16	
	METROPOL A BLOK NO:265 31.625M2	31.10.2018	497,500	31.10.2018	15,731	497,500.00	0.16	0.16	
	METROPOL A BLOK NO:266 29.755M2	31.10.2018	470,000	31.10.2018	15,796	470,000.00	0.15	0.15	
	METROPOL A BLOK NO:267 71.22M2	31.10.2018	1,006,500	31.10.2018	14,132	1,006,500.00	0.33	0.32	
	METROPOL A BLOK NO:268 92.265M2	31.10.2018	1,345,500	31.10.2018	14,583	1,345,500.00	0.44	0.44	
	METROPOL A BLOK NO:269 31.48M2	31.10.2018	492,000	31.10.2018	15,629	492,000.00	0.16	0.16	
	METROPOL A BLOK NO:270 29.74M2	31.10.2018	464,000	31.10.2018	15,602	464,000.00	0.15	0.15	
	METROPOL A BLOK NO:271 71.265M2	31.10.2018	995,500	31.10.2018	13,969	995,500.00	0.32	0.32	
	METROPOL A BLOK NO:292 21.46M2	31.10.2018	307,000	31.10.2018	14,306	307,000.00	0.10	0.10	
	METROPOL A BLOK NO:307 21.46M2	31.10.2018	308,500	31.10.2018	14,376	308,500.00	0.10	0.10	
	METROPOL A BLOK NO:321 21.46M2	31.10.2018	309,000	31.10.2018	14,399	309,000.00	0.10	0.10	
	METROPOL A BLOK NO:341 31.475M2	31.10.2018	498,500	31.10.2018	15,838	498,500.00	0.16	0.16	
	METROPOL A BLOK NO:396 43.135M2	31.10.2018	632,000	31.10.2018	14,652	632,000.00	0.21	0.20	
	METROPOL A BLOK NO:400 22.57M2	31.10.2018	329,500	31.10.2018	14,599	329,500.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:401 47.715M2	31.10.2018	794,000	31.10.2018	16,640	794,000.00	0.26	0.26	
	METROPOL A BLOK NO:405 69.19M2	31.10.2018	1,177,000	31.10.2018	17,011	1,177,000.00	0.38	0.38	
	METROPOL A BLOK NO:407 30.585M2	31.10.2018	490,500	31.10.2018	16,037	490,500.00	0.16	0.16	
	METROPOL A BLOK NO:409 43.15M2	31.10.2018	633,500	31.10.2018	14,681	633,500.00	0.21	0.20	
	METROPOL A BLOK NO:411 31.3M2	31.10.2018	504,500	31.10.2018	16,118	504,500.00	0.16	0.16	
	METROPOL A BLOK NO:413 22.57M2	31.10.2018	330,000	31.10.2018	14,621	330,000.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:414 46.335M2	31.10.2018	772,500	31.10.2018	16,672	772,500.00	0.25	0.25	
	METROPOL A BLOK NO:418 67.28M2	31.10.2018	1,148,000	31.10.2018	17,063	1,148,000.00	0.37	0.37	
	METROPOL A BLOK NO:421 72.115M2	31.10.2018	1,037,000	31.10.2018	14,380	1,037,000.00	0.34	0.33	
	METROPOL A BLOK NO:422 43.15M2	31.10.2018	634,500	31.10.2018	14,705	634,500.00	0.21	0.21	
	METROPOL A BLOK NO:424 31.57M2	31.10.2018	508,500	31.10.2018	16,107	508,500.00	0.17	0.16	
	METROPOL A BLOK NO:425 22.895M2	31.10.2018	335,500	31.10.2018	14,654	335,500.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:426 22.57M2	31.10.2018	330,500	31.10.2018	14,643	330,500.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:427 45.29M2	31.10.2018	756,000	31.10.2018	16,692	756,000.00	0.25	0.24	
	METROPOL A BLOK NO:435 43.15M2	31.10.2018	636,000	31.10.2018	14,739	636,000.00	0.21	0.20	
	METROPOL A BLOK NO:440 44M2	31.10.2018	742,500	31.10.2018	16,875	742,500.00	0.24	0.24	
	METROPOL A BLOK NO:443 59.16M2	31.10.2018	978,000	31.10.2018	16,531	978,000.00	0.32	0.32	
	METROPOL A BLOK NO:446 43.15M2	31.10.2018	637,000	31.10.2018	14,762	637,000.00	0.21	0.21	
	METROPOL A BLOK NO:447 55.385M2	31.10.2018	828,500	31.10.2018	14,959	828,500.00	0.27	0.27	
	METROPOL A BLOK NO:450 22.29M2	31.10.2018	328,000	31.10.2018	14,715	328,000.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:451 43.105M2	31.10.2018	728,500	31.10.2018	16,901	728,500.00	0.24	0.24	
	METROPOL A BLOK NO:454 57.515M2	31.10.2018	952,500	31.10.2018	16,561	952,500.00	0.31	0.31	
	METROPOL A BLOK NO:457 43.15M2	31.10.2018	638,500	31.10.2018	14,797	638,500.00	0.21	0.21	
	METROPOL A BLOK NO:461 22.29M2	31.10.2018	328,500	31.10.2018	14,738	328,500.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:462 43.105M2	31.10.2018	730,000	31.10.2018	16,935	730,000.00	0.24	0.24	

MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Yonca Gayrimenkul
31 Aralık 2018 Tarihli
Finansal Durum Tablosu

YATIRIMLAR	Menkul Tanımı	Alış Tarihi	Alış Maliyeti (TL)	Değerleme Raporu Tarihi	Değerleme Raporunda Yer Alan Değer (TL)	Portföy Değer (TL)	Grup (%)	Toplam (%)	F.T.D. (%)
A. GAYRİMENKUL YATIRIMLAR									
A.1. GAYRİMENKULLER									
	METROPOL A BLOK NO:465 55.535M2	31.10.2018	921,000	31.10.2018	16,584	921,000.00	0.30	0.30	
	METROPOL A BLOK NO:468 43.15M2	31.10.2018	639,500	31.10.2018	14,820	639,500.00	0.21	0.21	
	METROPOL A BLOK NO:472 22.29M2	31.10.2018	329,000	31.10.2018	14,760	329,000.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:479 43.15M2	31.10.2018	641,000	31.10.2018	14,855	641,000.00	0.21	0.21	
	METROPOL A BLOK NO:490 43.15M2	31.10.2018	642,000	31.10.2018	14,878	642,000.00	0.21	0.21	
	METROPOL A BLOK NO:491 55.385M2	31.10.2018	839,500	31.10.2018	15,158	839,500.00	0.27	0.27	
	METROPOL A BLOK NO:492 30.8M2	31.10.2018	504,000	31.10.2018	16,364	504,000.00	0.16	0.16	
	METROPOL A BLOK NO:493 23.015M2	31.10.2018	341,000	31.10.2018	14,816	341,000.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:494 22.555M2	31.10.2018	334,500	31.10.2018	14,830	334,500.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:495 43.605M2	31.10.2018	742,000	31.10.2018	17,016	742,000.00	0.24	0.24	
	METROPOL A BLOK NO:496 56.375M2	31.10.2018	992,000	31.10.2018	17,596	992,000.00	0.32	0.32	
	METROPOL A BLOK NO:498 50.445M2	31.10.2018	841,000	31.10.2018	16,672	841,000.00	0.27	0.27	
	METROPOL A BLOK NO:501 24.535M2	31.10.2018	423,000	31.10.2018	17,241	423,000.00	0.14	0.14	
	METROPOL A BLOK NO:502 43.1M2	31.10.2018	643,500	31.10.2018	14,930	643,500.00	0.21	0.21	
	METROPOL A BLOK NO:503 55.095M2	31.10.2018	839,500	31.10.2018	15,237	839,500.00	0.27	0.27	
	METROPOL A BLOK NO:504 30.64M2	31.10.2018	504,500	31.10.2018	16,465	504,500.00	0.16	0.16	
	METROPOL A BLOK NO:505 22.955M2	31.10.2018	341,500	31.10.2018	14,877	341,500.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:506 22.505M2	31.10.2018	335,000	31.10.2018	14,886	335,000.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:507 43.565M2	31.10.2018	743,500	31.10.2018	17,066	743,500.00	0.24	0.24	
	METROPOL A BLOK NO:510 45.91M2	31.10.2018	768,000	31.10.2018	16,728	768,000.00	0.25	0.25	
	METROPOL A BLOK NO:511 56.13M2	31.10.2018	859,500	31.10.2018	15,313	859,500.00	0.28	0.28	
	METROPOL A BLOK NO:512 105.505M2	31.10.2018	1,576,500	31.10.2018	14,942	1,576,500.00	0.51	0.51	
	METROPOL A BLOK NO:516 22.955M2	31.10.2018	342,000	31.10.2018	14,899	342,000.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:600 43.1M2	31.10.2018	650,000	31.10.2018	15,081	650,000.00	0.21	0.21	
	METROPOL A BLOK NO:601 55.095M2	31.10.2018	847,500	31.10.2018	15,383	847,500.00	0.28	0.28	
	METROPOL A BLOK NO:602 31.63M2	31.10.2018	524,000	31.10.2018	16,567	524,000.00	0.17	0.17	
	METROPOL A BLOK NO:603 22.955M2	31.10.2018	345,000	31.10.2018	15,029	345,000.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:604 22.505M2	31.10.2018	338,000	31.10.2018	15,019	338,000.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:605 43.565M2	31.10.2018	750,000	31.10.2018	17,216	750,000.00	0.24	0.24	
	METROPOL A BLOK NO:607 96.72M2	31.10.2018	1,718,500	31.10.2018	17,768	1,718,500.00	0.56	0.56	
	METROPOL A BLOK NO:608 43.175M2	31.10.2018	735,000	31.10.2018	17,024	735,000.00	0.24	0.24	
	METROPOL A BLOK NO:609 56.13M2	31.10.2018	867,500	31.10.2018	15,455	867,500.00	0.28	0.28	
	METROPOL A BLOK NO:610 105.505M2	31.10.2018	1,592,000	31.10.2018	15,089	1,592,000.00	0.52	0.52	
	METROPOL A BLOK NO:620 56.13M2	31.10.2018	869,000	31.10.2018	15,482	869,000.00	0.28	0.28	
	METROPOL A BLOK NO:621 105.505M2	31.10.2018	1,594,000	31.10.2018	15,108	1,594,000.00	0.52	0.52	
	METROPOL A BLOK NO:626 22.505M2	31.10.2018	339,000	31.10.2018	15,063	339,000.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:630 43.175M2	31.10.2018	736,500	31.10.2018	17,058	736,500.00	0.24	0.24	
	METROPOL A BLOK NO:637 22.505M2	31.10.2018	339,000	31.10.2018	15,063	339,000.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:648 22.505M2	31.10.2018	339,500	31.10.2018	15,086	339,500.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:655 43.1M2	31.10.2018	653,000	31.10.2018	15,151	653,000.00	0.21	0.21	
	METROPOL A BLOK NO:656 55.095M2	31.10.2018	851,500	31.10.2018	15,455	851,500.00	0.28	0.28	
	METROPOL A BLOK NO:657 31.63M2	31.10.2018	526,500	31.10.2018	16,646	526,500.00	0.17	0.17	
	METROPOL A BLOK NO:658 22.955M2	31.10.2018	346,500	31.10.2018	15,095	346,500.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:659 22.505M2	31.10.2018	339,500	31.10.2018	15,086	339,500.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:660 43.565M2	31.10.2018	753,000	31.10.2018	17,285	753,000.00	0.24	0.24	
	METROPOL A BLOK NO:661 57.805M2	31.10.2018	1,032,500	31.10.2018	17,862	1,032,500.00	0.34	0.33	
	METROPOL A BLOK NO:663 43.175M2	31.10.2018	738,000	31.10.2018	17,093	738,000.00	0.24	0.24	
	METROPOL A BLOK NO:664 56.13M2	31.10.2018	871,500	31.10.2018	15,526	871,500.00	0.28	0.28	
	METROPOL A BLOK NO:665 105.505M2	31.10.2018	1,530,500	31.10.2018	14,506	1,530,500.00	0.50	0.49	
	METROPOL A BLOK NO:666 43.1M2	31.10.2018	653,500	31.10.2018	15,162	653,500.00	0.21	0.21	
	METROPOL A BLOK NO:667 55.095M2	31.10.2018	852,000	31.10.2018	15,464	852,000.00	0.28	0.27	
	METROPOL A BLOK NO:668 31.63M2	31.10.2018	526,500	31.10.2018	16,646	526,500.00	0.17	0.17	
	METROPOL A BLOK NO:669 22.955M2	31.10.2018	346,500	31.10.2018	15,095	346,500.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:670 22.505M2	31.10.2018	340,000	31.10.2018	15,108	340,000.00	0.11	0.11	
	METROPOL A BLOK NO:671 43.565M2	31.10.2018	753,500	31.10.2018	17,296	753,500.00	0.25	0.24	
	METROPOL A BLOK NO:672 57.805M2	31.10.2018	1,033,500	31.10.2018	17,879	1,033,500.00	0.34	0.33	
	METROPOL A BLOK NO:676 105.505M2	31.10.2018	1,531,500	31.10.2018	14,516	1,531,500.00	0.50	0.49	
	METROPOL A BLOK NO:677 250.7M2	31.10.2018	3,032,000	31.10.2018	12,094	3,032,000.00	0.99	0.98	

MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Yonca Gayrimenkul
31 Aralık 2018 Tarihli
Finansal Durum Tablosu

YATIRIMLAR	Menkul Tanımı	Alış Tarihi	Alış Maliyeti (TL)	Değerleme Raporu Tarihi	Değerleme Raporunda Yer Alan Değer (TL)	Portföy Değer (TL)	Grup (%)	Toplam (%)	F.T.D. (%)
A. GAYRİMENKUL YATIRIMLAR									
A.1. GAYRİMENKULLER									
	METROPOL A BLOK NO:678 33.395M2	31.10.2018	550,000	31.10.2018	16,470	550,000.00	0.18	0.18	
	METROPOL A BLOK NO:683 32.17M2	31.10.2018	532,000	31.10.2018	16,537	532,000.00	0.17	0.17	
	METROPOL A BLOK NO:684 24.305M2	31.10.2018	426,000	31.10.2018	17,527	426,000.00	0.14	0.14	
	METROPOL A BLOK NO:91 23.13M2	31.10.2018	314,000	31.10.2018	13,575	314,000.00	0.10	0.10	
	METROPOL A BLOK NO:92 59.555M2	31.10.2018	879,500	31.10.2018	14,768	879,500.00	0.29	0.28	
	METROPOL B BLOK NO:14 71.27M2	31.10.2018	831,000	31.10.2018	11,660	831,000.00	0.27	0.27	
	METROPOL B BLOK NO:15 100.5M2	31.10.2018	1,188,500	31.10.2018	11,826	1,188,500.00	0.39	0.38	
	METROPOL B BLOK NO:16 86.285M2	31.10.2018	973,000	31.10.2018	11,277	973,000.00	0.32	0.31	
	METROPOL B BLOK NO:19 46.085M2	31.10.2018	514,000	31.10.2018	11,153	514,000.00	0.17	0.17	
	METROPOL B BLOK NO:20 43.155M2	31.10.2018	485,500	31.10.2018	11,250	485,500.00	0.16	0.16	
	METROPOL B BLOK NO:21 65.945M2	31.10.2018	772,500	31.10.2018	11,714	772,500.00	0.25	0.25	
	METROPOL B BLOK NO:22 97.13M2	31.10.2018	1,172,000	31.10.2018	12,066	1,172,000.00	0.38	0.38	
	METROPOL B BLOK NO:24 42.57M2	31.10.2018	507,500	31.10.2018	11,922	507,500.00	0.17	0.16	
	METROPOL B BLOK NO:26 50.705M2	31.10.2018	642,000	31.10.2018	12,661	642,000.00	0.21	0.21	
	METROPOL B BLOK NO:27 42.62M2	31.10.2018	510,500	31.10.2018	11,978	510,500.00	0.17	0.16	
	METROPOL B BLOK NO:29 63.12M2	31.10.2018	766,000	31.10.2018	12,136	766,000.00	0.25	0.25	
	METROPOL B BLOK NO:30 57.33M2	31.10.2018	731,500	31.10.2018	12,759	731,500.00	0.24	0.24	
	METROPOL B BLOK NO:339 37.24M2	31.10.2018	466,000	31.10.2018	12,513	466,000.00	0.15	0.15	
	METROPOL B BLOK NO:35 43.19M2	31.10.2018	488,500	31.10.2018	11,310	488,500.00	0.16	0.16	
	METROPOL B BLOK NO:367 72.745M2	31.10.2018	1,090,000	31.10.2018	14,984	1,090,000.00	0.35	0.35	
	METROPOL B BLOK NO:373 93.615M2	31.10.2018	1,221,000	31.10.2018	13,043	1,221,000.00	0.40	0.39	
	METROPOL B BLOK NO:7 45.28M2	31.10.2018	534,000	31.10.2018	11,793	534,000.00	0.17	0.17	
	METROPOL B BLOK NO:8 45.26M2	31.10.2018	532,500	31.10.2018	11,765	532,500.00	0.17	0.17	
	METROPOL C1 BLOK NO:10 62.625M2	31.10.2018	702,000	31.10.2018	11,210	702,000.00	0.23	0.23	
	METROPOL C1 BLOK NO:13 52.215M2	31.10.2018	585,000	31.10.2018	11,204	585,000.00	0.19	0.19	
	METROPOL C1 BLOK NO:14 52.23M2	31.10.2018	585,500	31.10.2018	11,210	585,500.00	0.19	0.19	
	METROPOL C1 BLOK NO:15 48.425M2	31.10.2018	542,500	31.10.2018	11,203	542,500.00	0.18	0.17	
	METROPOL C1 BLOK NO:18 47.195M2	31.10.2018	556,500	31.10.2018	11,792	556,500.00	0.18	0.18	
	METROPOL C1 BLOK NO:19 46.61M2	31.10.2018	549,500	31.10.2018	11,789	549,500.00	0.18	0.18	
	METROPOL C1 BLOK NO:20 63.14M2	31.10.2018	744,500	31.10.2018	11,791	744,500.00	0.24	0.24	
	METROPOL C1 BLOK NO:22 62.615M2	31.10.2018	705,000	31.10.2018	11,259	705,000.00	0.23	0.23	
	METROPOL C1 BLOK NO:24 45.775M2	31.10.2018	515,500	31.10.2018	11,262	515,500.00	0.17	0.17	
	METROPOL C1 BLOK NO:25 90.345M2	31.10.2018	1,042,500	31.10.2018	11,539	1,042,500.00	0.34	0.34	
	METROPOL C1 BLOK NO:26 84.025M2	31.10.2018	1,017,500	31.10.2018	12,109	1,017,500.00	0.33	0.33	
	METROPOL C1 BLOK NO:370 33.335M2	31.10.2018	443,000	31.10.2018	13,289	443,000.00	0.14	0.14	
	METROPOL C2 BLOK NO:2 382.95M2	31.10.2018	7,096,000	31.10.2018	18,530	7,096,000.00	2.31	2.29	
	METROPOL D11 BLOK NO:1 213.97M2	31.10.2018	7,417,000	31.10.2018	34,664	7,417,000.00	2.41	2.40	
	METROPOL D11 BLOK NO:2 121.99M2	31.10.2018	4,554,000	31.10.2018	37,331	4,554,000.00	1.48	1.47	
	METROPOL D11 BLOK NO:3 592.35M2	31.10.2018	10,356,000	31.10.2018	17,483	10,356,000.00	3.34	3.28	
	METROPOL D11 BLOK NO:4 233.105M2	31.10.2018	4,662,500	31.10.2018	20,002	4,662,500.00	1.52	1.51	
	METROPOL D11 BLOK NO:5 96.425M2	31.10.2018	2,189,500	31.10.2018	22,707	2,189,500.00	0.71	0.71	
	METROPOL D11 BLOK NO:6 233.105M2	31.10.2018	4,706,500	31.10.2018	20,190	4,706,500.00	1.53	1.52	
	METROPOL D11 BLOK NO:7 96.425M2	31.10.2018	2,209,500	31.10.2018	22,914	2,209,500.00	0.72	0.71	
	METROPOL G1 BLOK NO:11 27.105M2	31.10.2018	582,000	31.10.2018	21,472	582,000.00	0.19	0.19	
	METROPOL G1 BLOK NO:12 27.31M2	31.10.2018	586,500	31.10.2018	21,476	586,500.00	0.19	0.19	
	METROPOL G1 BLOK NO:13 28.8M2	31.10.2018	618,500	31.10.2018	21,476	618,500.00	0.20	0.20	
	METROPOL G1 BLOK NO:14 82.1M2	31.10.2018	1,579,500	31.10.2018	19,239	1,579,500.00	0.51	0.51	
	METROPOL G1 BLOK NO:15 54.595M2	31.10.2018	1,041,500	31.10.2018	19,077	1,041,500.00	0.34	0.34	
	METROPOL G1 BLOK NO:16 41.005M2	31.10.2018	853,000	31.10.2018	20,802	853,000.00	0.28	0.28	
	METROPOL G1 BLOK NO:17 87.185M2	31.10.2018	1,675,500	31.10.2018	19,218	1,675,500.00	0.54	0.54	
	METROPOL G1 BLOK NO:18 20.18M2	31.10.2018	433,500	31.10.2018	21,482	433,500.00	0.14	0.14	
	METROPOL G1 BLOK NO:19 27.775M2	31.10.2018	596,500	31.10.2018	21,476	596,500.00	0.19	0.19	
	METROPOL G1 BLOK NO:20 44.815M2	31.10.2018	951,000	31.10.2018	21,221	951,000.00	0.31	0.31	
	METROPOL G1 BLOK NO:21 41.31M2	31.10.2018	876,500	31.10.2018	21,218	876,500.00	0.29	0.28	
	METROPOL G1 BLOK NO:22 43.635M2	31.10.2018	1,063,000	31.10.2018	24,361	1,063,000.00	0.35	0.34	
	METROPOL G1 BLOK NO:23 27.59M2	31.10.2018	680,500	31.10.2018	24,665	680,500.00	0.22	0.22	
	METROPOL G1 BLOK NO:24 20.31M2	31.10.2018	501,000	31.10.2018	24,668	501,000.00	0.16	0.16	
	METROPOL G1 BLOK NO:25 22.105M2	31.10.2018	545,000	31.10.2018	24,655	545,000.00	0.18	0.18	

MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Yonca Gayrimenkul
31 Aralık 2018 Tarihli
Finansal Durum Tablosu

YATIRIMLAR	Menkul Tanımı	Alış Tarihi	Alış Maliyeti (TL)	Değerleme Raporu Tarihi	Değerleme Raporunda Yer Alan Değer (TL)	Portföy Değer (TL)	Grup (%)	Toplam (%)	F.T.D. (%)
A. GAYRİMENKUL YATIRIMLAR									
A.1. GAYRİMENKULLER									
	METROPOL G1 BLOK NO:26 28.315M2	31.10.2018	698,500	31.10.2018	24,669	698,500.00	0.23	0.23	
	METROPOL G1 BLOK NO:27 84.17M2	31.10.2018	1,860,000	31.10.2018	22,098	1,860,000.00	0.60	0.60	
	METROPOL G1 BLOK NO:28 27.45M2	31.10.2018	690,000	31.10.2018	25,137	690,000.00	0.22	0.22	
	METROPOL G1 BLOK NO:29 27.59M2	31.10.2018	693,500	31.10.2018	25,136	693,500.00	0.23	0.22	
	METROPOL G1 BLOK NO:30 20.31M2	31.10.2018	510,500	31.10.2018	25,135	510,500.00	0.17	0.17	
	METROPOL G1 BLOK NO:31 22.105M2	31.10.2018	555,500	31.10.2018	25,130	555,500.00	0.18	0.18	
	METROPOL G1 BLOK NO:32 28.315M2	31.10.2018	711,500	31.10.2018	25,128	711,500.00	0.23	0.23	
	METROPOL G1 BLOK NO:33 84.17M2	31.10.2018	1,895,000	31.10.2018	22,514	1,895,000.00	0.62	0.61	
	METROPOL G1 BLOK NO:34 27.45M2	31.10.2018	696,500	31.10.2018	25,373	696,500.00	0.23	0.23	
	METROPOL G1 BLOK NO:35 27.59M2	31.10.2018	700,000	31.10.2018	25,372	700,000.00	0.23	0.23	
	METROPOL G1 BLOK NO:36 20.31M2	31.10.2018	515,000	31.10.2018	25,357	515,000.00	0.17	0.17	
	METROPOL G1 BLOK NO:37 22.105M2	31.10.2018	561,000	31.10.2018	25,379	561,000.00	0.18	0.18	
	METROPOL G1 BLOK NO:38 28.315M2	31.10.2018	718,500	31.10.2018	25,375	718,500.00	0.23	0.23	
	METROPOL G1 BLOK NO:39 84.17M2	31.10.2018	1,913,000	31.10.2018	22,728	1,913,000.00	0.62	0.62	
	METROPOL G1 BLOK NO:40 27.45M2	31.10.2018	703,000	31.10.2018	25,610	703,000.00	0.23	0.23	
	METROPOL G1 BLOK NO:41 27.59M2	31.10.2018	706,500	31.10.2018	25,607	706,500.00	0.23	0.23	
	METROPOL G1 BLOK NO:42 20.31M2	31.10.2018	520,000	31.10.2018	25,603	520,000.00	0.17	0.17	
	METROPOL G1 BLOK NO:43 22.105M2	31.10.2018	566,000	31.10.2018	25,605	566,000.00	0.18	0.18	
	METROPOL G1 BLOK NO:44 28.315M2	31.10.2018	725,000	31.10.2018	25,605	725,000.00	0.24	0.23	
	METROPOL G1 BLOK NO:45 84.17M2	31.10.2018	1,931,000	31.10.2018	22,942	1,931,000.00	0.63	0.62	
	METROPOL G1 BLOK NO:46 27.45M2	31.10.2018	709,500	31.10.2018	25,847	709,500.00	0.23	0.23	
	METROPOL G1 BLOK NO:47 27.59M2	31.10.2018	713,000	31.10.2018	25,843	713,000.00	0.23	0.23	
	METROPOL G1 BLOK NO:48 20.31M2	31.10.2018	525,000	31.10.2018	25,849	525,000.00	0.17	0.17	
	METROPOL G1 BLOK NO:49 22.105M2	31.10.2018	571,000	31.10.2018	25,831	571,000.00	0.19	0.18	
	METROPOL G1 BLOK NO:50 28.315M2	31.10.2018	731,500	31.10.2018	25,834	731,500.00	0.24	0.24	
	METROPOL G1 BLOK NO:51 84.17M2	31.10.2018	1,948,500	31.10.2018	23,150	1,948,500.00	0.63	0.63	
	METROPOL G1 BLOK NO:52 27.45M2	31.10.2018	716,000	31.10.2018	26,084	716,000.00	0.23	0.23	
	METROPOL G1 BLOK NO:53 27.59M2	31.10.2018	719,500	31.10.2018	26,078	719,500.00	0.23	0.23	
	METROPOL G1 BLOK NO:54 20.31M2	31.10.2018	529,500	31.10.2018	26,071	529,500.00	0.17	0.17	
	METROPOL G1 BLOK NO:55 22.105M2	31.10.2018	576,500	31.10.2018	26,080	576,500.00	0.19	0.19	
	METROPOL G1 BLOK NO:56 28.315M2	31.10.2018	738,500	31.10.2018	26,082	738,500.00	0.24	0.24	
	METROPOL G1 BLOK NO:57 84.17M2	31.10.2018	1,966,500	31.10.2018	23,363	1,966,500.00	0.64	0.63	
	METROPOL G2 BLOK NO:10 27.53M2	31.10.2018	591,000	31.10.2018	21,467	591,000.00	0.19	0.19	
	METROPOL G2 BLOK NO:11 27.53M2	31.10.2018	591,000	31.10.2018	21,467	591,000.00	0.19	0.19	
	METROPOL G2 BLOK NO:12 27.64M2	31.10.2018	593,500	31.10.2018	21,473	593,500.00	0.19	0.19	
	METROPOL G2 BLOK NO:13 30.645M2	31.10.2018	658,000	31.10.2018	21,472	658,000.00	0.21	0.21	
	METROPOL G2 BLOK NO:14 108.72M2	31.10.2018	2,153,500	31.10.2018	19,808	2,153,500.00	0.70	0.70	
	METROPOL G2 BLOK NO:15 70.57M2	31.10.2018	1,354,500	31.10.2018	19,194	1,354,500.00	0.44	0.44	
	METROPOL G2 BLOK NO:16 49.745M2	31.10.2018	967,500	31.10.2018	19,449	967,500.00	0.31	0.31	
	METROPOL G2 BLOK NO:17 31.175M2	31.10.2018	669,500	31.10.2018	21,476	669,500.00	0.22	0.22	
	METROPOL G2 BLOK NO:18 24.905M2	31.10.2018	535,000	31.10.2018	21,482	535,000.00	0.17	0.17	
	METROPOL G2 BLOK NO:19 30.17M2	31.10.2018	648,000	31.10.2018	21,478	648,000.00	0.21	0.21	
	METROPOL G2 BLOK NO:20 38.865M2	31.10.2018	824,500	31.10.2018	21,214	824,500.00	0.27	0.27	
	METROPOL G2 BLOK NO:21 35.525M2	31.10.2018	884,000	31.10.2018	24,884	884,000.00	0.29	0.29	
	METROPOL G2 BLOK NO:22 56.395M2	31.10.2018	1,286,500	31.10.2018	22,812	1,286,500.00	0.42	0.42	
	METROPOL G2 BLOK NO:23 20.49M2	31.10.2018	516,000	31.10.2018	25,183	516,000.00	0.17	0.17	
	METROPOL G2 BLOK NO:24 20.275M2	31.10.2018	511,000	31.10.2018	25,203	511,000.00	0.17	0.17	
	METROPOL G2 BLOK NO:25 19.55M2	31.10.2018	492,500	31.10.2018	25,192	492,500.00	0.16	0.16	
	METROPOL G2 BLOK NO:26 59.485M2	31.10.2018	1,357,000	31.10.2018	22,812	1,357,000.00	0.44	0.44	
	METROPOL G2 BLOK NO:27 35.525M2	31.10.2018	887,000	31.10.2018	24,968	887,000.00	0.29	0.29	
	METROPOL G2 BLOK NO:28 56.395M2	31.10.2018	1,290,500	31.10.2018	22,883	1,290,500.00	0.42	0.42	
	METROPOL G2 BLOK NO:29 20.49M2	31.10.2018	518,000	31.10.2018	25,281	518,000.00	0.17	0.17	
	METROPOL G2 BLOK NO:30 20.275M2	31.10.2018	512,500	31.10.2018	25,277	512,500.00	0.17	0.17	
	METROPOL G2 BLOK NO:31 19.55M2	31.10.2018	494,000	31.10.2018	25,269	494,000.00	0.16	0.16	
	METROPOL G2 BLOK NO:32 19.55M2	31.10.2018	494,000	31.10.2018	25,269	494,000.00	0.16	0.16	
	METROPOL G2 BLOK NO:33 50.25M2	31.10.2018	1,150,000	31.10.2018	22,886	1,150,000.00	0.37	0.37	
	METROPOL G2 BLOK NO:34 35.525M2	31.10.2018	895,000	31.10.2018	25,194	895,000.00	0.29	0.29	
	METROPOL G2 BLOK NO:35 56.395M2	31.10.2018	1,302,500	31.10.2018	23,096	1,302,500.00	0.42	0.42	

MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Yonca Gayrimenkul
31 Aralık 2018 Tarihli
Finansal Durum Tablosu

YATIRIMLAR	Menkul Tanımı	Alış Tarihi	Alış Maliyeti (TL)	Değerleme Raporu Tarihi	Değerleme Raporunda Yer Alan Değer (TL)	Portföy Değer (TL)	Grup (%)	Toplam (%)	F.T.D. (%)
A. GAYRİMENKUL YATIRIMLAR									
A.1. GAYRİMENKULLER									
	METROPOL G2 BLOK NO:36 20.49M2	31.10.2018	522,500	31.10.2018	25,500	522,500.00	0.17	0.17	
	METROPOL G2 BLOK NO:37 20.275M2	31.10.2018	517,000	31.10.2018	25,499	517,000.00	0.17	0.17	
	METROPOL G2 BLOK NO:38 19.55M2	31.10.2018	498,500	31.10.2018	25,499	498,500.00	0.16	0.16	
	METROPOL G2 BLOK NO:39 19.55M2	31.10.2018	498,500	31.10.2018	25,499	498,500.00	0.16	0.16	
	METROPOL G2 BLOK NO:40 50.25M2	31.10.2018	1,160,500	31.10.2018	23,095	1,160,500.00	0.38	0.38	
	METROPOL G2 BLOK NO:41 35.525M2	31.10.2018	903,500	31.10.2018	25,433	903,500.00	0.29	0.29	
	METROPOL G2 BLOK NO:42 56.395M2	31.10.2018	1,315,000	31.10.2018	23,318	1,315,000.00	0.43	0.43	
	METROPOL G2 BLOK NO:43 20.49M2	31.10.2018	527,500	31.10.2018	25,744	527,500.00	0.17	0.17	
	METROPOL G2 BLOK NO:44 20.275M2	31.10.2018	522,000	31.10.2018	25,746	522,000.00	0.17	0.17	
	METROPOL G2 BLOK NO:45 19.55M2	31.10.2018	503,500	31.10.2018	25,754	503,500.00	0.16	0.16	
	METROPOL G2 BLOK NO:46 19.55M2	31.10.2018	503,500	31.10.2018	25,754	503,500.00	0.16	0.16	
	METROPOL G2 BLOK NO:47 50.25M2	31.10.2018	1,171,500	31.10.2018	23,313	1,171,500.00	0.38	0.38	
	METROPOL G2 BLOK NO:48 35.525M2	31.10.2018	912,000	31.10.2018	25,672	912,000.00	0.30	0.30	
	METROPOL G2 BLOK NO:49 56.395M2	31.10.2018	1,327,000	31.10.2018	23,530	1,327,000.00	0.43	0.43	
	METROPOL G2 BLOK NO:50 20.49M2	31.10.2018	532,500	31.10.2018	25,988	532,500.00	0.17	0.17	
	METROPOL G2 BLOK NO:51 20.275M2	31.10.2018	527,000	31.10.2018	25,993	527,000.00	0.17	0.17	
	METROPOL G2 BLOK NO:52 19.55M2	31.10.2018	508,000	31.10.2018	25,985	508,000.00	0.17	0.16	
	METROPOL G2 BLOK NO:53 19.55M2	31.10.2018	508,000	31.10.2018	25,985	508,000.00	0.17	0.16	
	METROPOL G2 BLOK NO:54 50.25M2	31.10.2018	1,182,500	31.10.2018	23,532	1,182,500.00	0.38	0.38	
	METROPOL G2 BLOK NO:55 35.525M2	31.10.2018	920,500	31.10.2018	25,911	920,500.00	0.30	0.30	
	METROPOL G2 BLOK NO:56 56.395M2	31.10.2018	1,339,000	31.10.2018	23,743	1,339,000.00	0.44	0.43	
	METROPOL G2 BLOK NO:57 20.49M2	31.10.2018	537,500	31.10.2018	26,232	537,500.00	0.17	0.17	
	METROPOL G2 BLOK NO:58 20.275M2	31.10.2018	531,500	31.10.2018	26,215	531,500.00	0.17	0.17	
	METROPOL G2 BLOK NO:59 19.55M2	31.10.2018	512,500	31.10.2018	26,215	512,500.00	0.17	0.17	
	METROPOL G2 BLOK NO:60 19.55M2	31.10.2018	512,500	31.10.2018	26,215	512,500.00	0.17	0.17	
	METROPOL G2 BLOK NO:61 50.25M2	31.10.2018	1,193,500	31.10.2018	23,751	1,193,500.00	0.39	0.39	
	METROPOL G2 BLOK NO:9 35.19M2	31.10.2018	746,500	31.10.2018	21,213	746,500.00	0.24	0.24	
GRUP TOPLAM			307,514,400			307,514,400.00	100.00	99.33	
FON PORTFÖY DEĞERİ			307,514,400			307,514,400.00		99.33	

MUKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2018 Tarihli
Finansal Durum Tablosu

Menkul Kıymet	İhraççı Kurum	Vade Tarihi	Menkul Tanımı	Nominal Falz Oranı	Falız Ödeme Sayısı	Nominal Değer/ Kontrat Sayısı	Birim Alış Fiyatı	Satın Alış Tarihi	İç İskonto Oranı	Borsa Sözleşme No	Tutar	Günlük Birim Değer	Günlük Kur	Toplam Değer	Grup (%)	Toplam (%)
A.HİSSE SENEDİ																
B.BORÇLANMA SENETLERİ																
B.1. KİRA SERTİFİKALARI																
	Aktif Bank Sukuk Varlık Kiralama A.Ş.	12/04/19	TRDABVK41917		13.59	1,830,000	101.0932	06/12/18		29.75		105.7610		1,935,427	100.00	0.63
GRUP TOPLAMI						1,830,000.00								1,935,426.70	100.00	0.63
C. KATILMA BELGELERİ																
D. OPSİYON İŞLEMLERİ																
E.YABANCI HİSSE																
F.TERS REPO																
G.KATILIM HESABI																
DÖVİZ KATILIM HESABI																
KATILIM HESABI																
H.VADELİ MEVDUAT																
L.KIYMETLİ MADEN																
I.YABANCI TAHVİL																
K.BORSA PARA PİYASASI																
L.VARANT İŞLEMLERİ																
M.TEMİNAT İŞLEMLERİ																
N.SWAP İŞLEMLERİ																
O.DİĞER																
O.1.Y.Fonu Türk																
	Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş.		MPF-MUKAFAT PORTFÖY KISA VADELİ KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU			95,916.00	1.186556	14/12/18				1.2287		117,851	100.00	0.04
GRUP TOPLAMI						95,916.00								117,850.84	100.00	0.04
FON PORTFÖY DEĞERİ						1,925,916.00								2,053,277.54		0.67

MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş
Yonca Gayrimenkul
31 Aralık 2018 Tarihli
Fiyat Raporu Tablosu EK-1 (b)
(Tüm Tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU

Bağımsız Denetimden Geçmiş			
31.12.2018			
	TUTARI (TL)	GRUP %	TOPLAM %
A.FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ	309,567,678	100.00	94.79
B. HAZIR DEĞERLER (+)	88	100.00	0.00
a) Kasa	--	-	--
b) Bankalar	88	100.00	0.00
c) Teminata Verilen Nakit ve Nakit Değerler	--	--	--
C.ALACAKLAR (+)	17,169,572	100.00	5.26
a) Takastan Alacaklar	--	--	--
b) Diğer Alacaklar	17,169,572	100.00	5.26
Ç. DİĞER VARLIKLAR (+)	--	--	--
D. BORÇLAR (-)	155,054	100.00	0.05
a) Takasa Borçlar	--	--	--
b) Yönetim Ücreti	138,724	89.47	0.04
c) Ödenecek Vergi	--	--	--
ç) İhtiyatlar	--	--	--
d) Krediler	--	--	--
e) Diğer Borçlar	16,330	10.53	0.01
f) Finansal Yükümlülükler	--	--	--
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ	326,582,284	100.00	100.00
Toplam Katılma Payı/Pay Sayısı	500,000,000		
Yatırım Fonları İçin Kurucu Tarafından İktisap Edilen Katılma Payı	173,200,000		