

**İř Portföy Yönetimi A.ř.
Quasar İstanbul Konut
Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**1 Ocak- 30 Haziran 2022 ara hesap dönemine
ait finansal tablolar ve sınırlı denetim raporu**

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Finansal tablolarla ilgili sınırlı denetim raporu	1
Finansal durum tablosu	2
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Toplam değer / net varlık değeri değişim tablosu	4
Nakit akış tablosu	5
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar	6 –29

Ara Dönem Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Kurulu'na,

Giriş

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon")'nun 30 Haziran 2022 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal tablosunun Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (11-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara dönem Finansal Raporlama Standardı" hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal tabloların, Fon'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Alper Ekbul, SMMM
Sorumlu Denetçi

29 Temmuz 2022
İstanbul, Türkiye

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

Sınırlı Denetim’den Geçmiş
30 Haziran 2022 Dönemine Ait Finansal Durum Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	14.432.974	970.749
Diğer Alacaklar	5	136.632.892	62.425.373
Finansal Varlıklar	6	313.663.589	109.902.967
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	596.340.000	664.005.000
Diğer Varlıklar		684.057	-
Toplam Varlıklar (A)		1.061.753.512	837.304.089
Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	5	(103.042.904)	(7.588.037)
İlişkili Taraflara Borçlar	4	(154.033)	(133.994)
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri / Net Varlık Değeri Hariç) (B)		(103.196.937)	(7.722.031)
Toplam Değeri / Net Varlık Değeri (A-B)		958.556.575	829.582.058

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

Sınırlı Denetim'den Geçmiş

30 Haziran 2022 Dönemine Ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar / Zarar	11	194.642.422	10.680.441
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar		(301.944.297)	59.251.156
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	389.451.129	642.790
Esas Faaliyet Gelirleri		282.149.254	70.574.387
Yönetim Ücretleri	4,13	(786.337)	(715.228)
Saklama Ücretleri		(386.238)	(375.850)
Denetim Ücretleri		(3.931)	-
Kurul Ücretleri		(84.822)	(75.165)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	7,12	(31.913.410)	(2.788.408)
Esas Faaliyet Giderleri		(33.174.738)	(3.954.651)
Esas Faaliyet Kar / Zararı		248.974.516	66.619.736
Finansman Giderleri		-	-
Net Dönem Karı / Zararı (A)		248.974.516	66.619.736
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		-	-
TOPLAM DEĞERDE / NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)			
		248.974.516	66.619.736

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

Sınırlı Denetim’den Geçmiş
30 Haziran 2022 Dönemine Ait Toplam Değer / Net Varlık Değeri Değişim Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş
Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021
Toplam Değeri / Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	829.582.058	715.938.628
Toplam Değerinde / Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	248.974.516	66.619.736
Temettü Ödemeleri	(120.000.000)	
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	1	-
Katılma Payı İade Tutarı (-)	-	-
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	9	958.556.575
		782.558.364

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

Sınırlı Denetim'den Geçmiş
30 Haziran 2022 Dönemine Ait Nakit Akış Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş
Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	133.462.224	11.161.015
Net Dönem Karı / Zararı	248.974.516	66.619.736
Net Dönem Karı / Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	301.944.297	(59.251.156)
Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler	301.944.297	(59.251.156)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(417.456.589)	3.792.435
Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	(74.891.576)	(8.921.759)
Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	95.474.906	22.910.136
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(438.039.919)	(10.195.942)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	133.462.224	11.161.015
Alınan Temettü	-	-
Diğer Nakit Girişleri / Çıkışları	-	-
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	(119.999.999)	-
Temettü Ödemeleri	(120.000.000)	-
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	1	-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / Azalış (A+B)	13.462.225	11.161.015
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış / Azalış (A+B+C)	13.462.225	11.161.015
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	970.749	15.561
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	14.432.974	11.176.576

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. Fon hakkında genel bilgiler

İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, ve içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkuller veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur. Fon'un ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.01.2019 tarih 4/102 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Fon katılma payları; içtüzük ve ihraç belgesindeki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 4.03.2019 tarihinden itibaren, ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulmaya başlanmıştır.

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

Kurucu ve Yönetici:

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Kuleleri Kule:1 Kat:7, 34330 Levent/ İstanbul

Saklayıcı Kurulu:

Türkiye İş Bankası A.Ş.
İş Kuleleri Kule:1 Kat:15, 34330 Levent/ İstanbul

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

a) Uygulanan muhasebe standartları

SPK, 28 Şubat 1990 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan, XI/6 numaralı tebliği ve bu tebliğe değişiklik getiren 19 Aralık 1996 ve 27 Ocak 1998 tarihli tebliğler ile Menkul Kıymetler Yatırım Fonları tarafından 1 Ocak 1990 tarihinden başlayarak düzenlenecek mali tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kuralları belirlemiştir. 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" (II-14.2) (Tebliğ) ile 31 Aralık 2013 tarihinde yürürlüğe girmek üzere Yatırım fonlarının finansal tablolarının hazırlanmasında Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarının (TMS) esas alınması hüküm altına alınmış ve finansal rapor tanımı yapılarak, bu kapsama finansal tablolar, sorumluluk beyanları ve portföy raporları alınmıştır. Fiyat raporları ve portföy dağılım raporlarından oluşan portföy raporları, fon portföylerinde yer alan varlıkların değerlendirilmesine ve değerlemeler sonucunda hesaplanan fon portföy ve toplam değerlerine ilişkin bilgileri içeren raporlar olarak düzenlenmiştir. Ayrıca SPK sözkonusu finansal tablolara ilişkin olarak tablo ve dipnot formatlarını yayımlamıştır.

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

b) Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29'da, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikler tanımlanmakta ve işletmelerin Standardı uygulamaya aynı anda başlamaları önerilmektedir. Kamu Gözetimi Muhasebe ve Standartları Kurumu (KGK) tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı ifade edilmiştir. Bununla birlikte, 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında finansal tablolarda düzeltme yapılıp yapılmayacağına yönelik bir açıklamada bulunulmamıştır. Bu kapsamda enflasyon muhasebesinin uygulanması konusunda ülke genelinde görüş birliği oluşmadığından ve KGK'nın TMS 29 uygulamasını ertelemesi beklendiğinden, karşılaştırılabilirliğin sağlanması adına 30 Haziran 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

c) Uygunluk Beyanı

Fon, finansal tablolarını Kamu Gözetim Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" (II-14.2) yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği'ne uygun olarak hazırlamaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere 27 Temmuz 2022 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

d) Muhasebe politikalarında değişiklikler ve hatalar

Yeni bir TFRS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TFRS'nin şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Fon'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan bu değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmede sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için '%10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturur. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Fon tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Fon aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Fon söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Standart Fon için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar"e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamalar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak – 30 Haziran 2022 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

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

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

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

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

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçlarına ilişkin temettüler Fon'un temettü alma hakkının olduğu durumlarda gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yabancı para birimiyle ifade edilen gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir.

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar:

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

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair 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. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal yükümlülükler

Fon'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Fon'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

Yabancı para çevrimi

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

Finansal araçların netleştirilmesi

Finansal varlık ve yükümlülükler, netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olunması ve söz konusu varlık ve yükümlülükleri net bazda tahsil etme/ödeme veya eş zamanlı sonuçlandırma niyetinin olması durumunda bilançoda netleştirilerek gösterilmektedir.

Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

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

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

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Takas alacakları /borçları

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

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

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Verilen Teminatlar

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

Gelir/giderin tanınması

Menkul kıymet satış kar/zararı

Fon portföyünde bulunan menkul kıymetlerin, alım ve satımı, Fon paylarının alım ve satımı, Fon'un gelir ve giderleri ile Fon'un diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla (işlem tarihi) muhasebeleştirilir. Fon'dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden ilgili varlık hesabına alacak kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; ilgili varlık hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark olduğu takdirde bu fark "Menkul kıymet satış karları" hesabına veya "Menkul kıymet satış zararları hesabına kaydolunur.

Satılan menkul kıymete ilişkin "Fon payları değer artış/azalış" hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak "Gerçekleşen değer artışları/azalışları" hesaplarına aktarılır. Bu hesaplar ilgili dönemdeki diğer kapsamlı gelir tablosunda netleştirilerek "Finansal Varlık ve Yükümlülükler İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar" hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak "Aracılık komisyonu gideri" hesabında izlenir.

Faiz gelir ve gideri

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

Temettü geliri

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

Yönetim ücreti

Yönetim ücreti tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Bu fon için yönetim ücreti, yıllık %0,20'dir.

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Vergi

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67. maddesinde 7 Temmuz 2006 tarihinde 5527 sayılı yasa ile yapılan değişiklik ve bu değişiklik çerçevesinde yayınlanan 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan karar ile Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları ile konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) ile menkul kıymetler yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

Katılma payları

Katılma payları pay sahiplerinin opsiyonuna bağlı olarak paraya çevrilebilir olup, finansal yükümlülük olarak değerlendirilmektedir. Katılma payları Fon'un net varlık değeri üzerinden günlük olarak belirlenen fiyatlardan pay sahipleri tarafından alınıp satılabilir. Katılma payının fiyatı Fon net varlık/ toplam değerinin, değerlendirme gününde tedavülde olan pay sayısına bölünerek belirlenmektedir.

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları

- Değerleme her işgünü itibarıyla yapılır.
- Portföydeki menkul kıymetlerin değerlendirilmesinde, aşağıda belirtilen esaslar kullanılır:
 - (a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
 - (b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - i) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlendirilmesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - ii) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
 - iii) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
 - iv) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
 - v) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - vi) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - v) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - vi) (i) ilâ (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
 - vii) (vii) ve (viii) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

- (c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
- Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.
- Bir payın alış ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek olan bir işlemde, bir varlığın satışında veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerleme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kirala ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Fon'un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından yılda bir kez hesaplanan değer ile değerlendirme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanırlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Fon yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

3. Bölümlere göre raporlama

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

4. İlişkili Taraf Açıklamaları ve Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Nakit ve nakit benzerleri	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Vadesiz mevduat – T. İş Bankası A.Ş.	14.254.987	74.026
Diğer hazır değerler - T. İş. Bankası A.Ş.	177.987	896.723
Toplam	14.432.974	970.749

İlişkili tarafa borçlar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Yönetim ücretleri – İş Portföy Yönetimi A.Ş.	(154.033)	(133.994)
Toplam	(154.033)	(133.994)

İlişkili taraf ile yapılan işlemler Giderler	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021
Yönetim ücretleri – İş Portföy Yönetimi A.Ş.	(786.337)	(715.228)
Toplam	(786.337)	(715.228)

Nakit ve nakit benzerleri	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Bankalar	14.432.974	970.749
Toplam	14.432.974	970.749

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

5. Diğer alacaklar ve borçlar

Fon'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 136.632.892 TL diğer alacakları bulunmaktadır. (31 Aralık 2021: 62.425.373 TL)

Fon'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla "Diğer borçlar" kaleminin detayları aşağıda açıklanmıştır:

Diğer borçlar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Gayrimenkul Satış Avansı	(101.718.139)	(2.843.263)
Gelecek Dönemlere Ait Tahsil Edilen Kiralar	(461.154)	(461.154)
Saklama Komisyonları	(201.316)	(205.180)
İhraç İzni Ücreti	(47.928)	(41.478)
Denetim Ücreti	(3.854)	(3.879)
Tescil Ve İlan Gideri	(2.994)	(4.604)
Diğer	(607.519)	(4.028.479)
Toplam	(103.042.904)	(7.588.037)

6. Finansal yatırımlar

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal varlıklar içerisinde taşınan alım satım amaçlı menkul kıymetlere ilişkin bilgiler:

30 Haziran 2022			
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul Yatırımları	315.810.000	596.340.000	596.340.000
Yatırım Fonları	306.007.880	313.663.589	313.663.589
Toplam	621.817.880	910.003.589	910.003.589

31 Aralık 2021			
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul Yatırımları	460.640.000	664.005.000	664.005.000
Yatırım Fonları	106.597.936	109.902.967	109.902.967
Toplam	567.237.936	773.907.967	773.907.967

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

7. Niteliklerine göre giderler

Fon'un kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda giderler niteliklerine göre sunulmuş olup, esas faaliyetlerden diğer giderleri ve komisyon ve diğer işlem ücretleri detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer giderleri;

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021
Danışmanlık Giderleri	(12.844.360)	(1.895.949)
Tescil Ve İlan Giderleri	(3.822.983)	(3.925)
Vergi, Resim ve Harç Gideri	(341.411)	(629.685)
Sigorta Giderleri	(177.960)	-
SMMM Hizmet Bedeli	(2.452)	(1.818)
Noter Harç Tasdik Giderleri	(155)	(121)
Portföy Değerleme Giderleri	-	(20.455)
Döviz İşlem Gideri	-	(210)
Diğer Giderler	(14.724.089)	(236.245)
Toplam	(31.913.410)	(2.788.408)

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İndirilecek KDV	684.057	-
Toplam	684.057	-

8. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

Karşılıklar bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Tutarın yeterince güvenilir olarak ölçülemediği ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için fondan kaynak çıkmasının muhtemel olmadığı durumlarda söz konusu yükümlülük "Koşullu" olarak kabul edilmektedir.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Fon'un almış ya da ödemiş olduğu nakit teminatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

30 Haziran 2022 itibari ile Fon'un ters repo işlemlerinden alacakları için devlet tahvili teminatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

30 Haziran 2022 itibarıyla Fon'un verilen avansı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

9. Toplam değer / Net varlık değeri ve toplam değeri / Net varlık değerinde artış / azalış

Aşağıda Fon'un cari dönem ile geçmiş dönem finansallarına ait birim pay değeri ile toplam değeri / net varlık değerinin detayı verilmiştir.

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Fon toplam değeri (TL)	958.556.575	829.582.059
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	633.560.000	633.560.000
Birim pay değeri (TL)	1,512969	1,130025
	1 Ocak- 30 Haziran 2022 Adet	1 Ocak – 30 Haziran 2021 Adet
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	633.560.000	633.560.000
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	-	-
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	-	-
Toplam	633.560.000	633.560.000

10. Fiyat raporundaki ve finansal durum tablosundaki toplam değer / net varlık değeri mutabakatı

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle Fon'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal varlıkların finansal durum tablosundaki 958.556.575 TL (31 Aralık 2021: 829.582.059) tutarındaki değerleri Fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır.

11. Hasılat

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021
<u>Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar</u>		
Diğer menkul değerler satış karları/zararları	194.461.950	4.519.896
Yatırım fonları gerçekleşen değer artışları/azalışları	-	6.160.545
Diğer menkul kıymet değer artışları/azalışları	180.472	-
Toplam	194.642.422	10.680.441

12. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

1 Ocak- 30 Haziran 2022'de oluşan esas faaliyetlerden diğer gelirler 389.451.129 TL'dir. (1 Ocak- 30 Haziran 2021: 642.790) 31.913.410 TL tutarındaki esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı ise Vergi Gideri, Tescil ve İlan Gideri, Noter Harç Tasdik Giderleri, Danışmanlık Giderleri, Döviz İşlem Giderleri, Portföy Değerleme Giderleri, SMMM Hizmet Bedeli, Karşılık Gideri ve Diğer Giderlerden oluşmaktadır. (1 Ocak- 30 Haziran 2021: 2.788.408)

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

13. Yönetim ücretleri

1 Ocak- 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla yönetim ücreti gideri 786.337 TL dir. (1 Ocak- 30 Haziran 2021: 715.228 TL)

14. Finansman giderleri

Fon'un 1 Ocak - 30 Haziran 2022 hesap dönemi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır.

15. Kur değişiminin etkileri

Fon'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülükleri dipnot 18'de sunulmuştur.

16. Türev araçlar

Fon'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır.

17. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Finansal risk faktörleri

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

Yoğunlaşma riski

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

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon'un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla fon'un finansal araçlarında sabit faizli finansal araçlar bulunmaktadır. Fon'un faize duyarlılığı finansal araçların faiz değişimine bağlı olarak finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde olacak değişikliği içermektedir.

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir;

Aşağıdaki tabloda piyasa faiz oranlarındaki %5 değişimin, diğer bütün değişkenler sabit kalmak kaydıyla, Fon'un net varlık değerine potansiyel etkisi sunulmaktadır:

Sabit faizli finansal araçlar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Finansal Varlıklar	313.663.589	109.902.967

Faiz artışı/(azalışı)	Kar zarar üzerindeki etkisi	Kar zarar üzerindeki etkisi
5%	15.683.179	5.495.148
-5%	(15.683.179)	(5.495.148)

Kur riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Fon'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, kur riski aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2022		31 Aralık 2021		
	TL Karşılığı	ABD Doları	TL Karşılığı	ABD Doları	EUR Karşılığı
Nakit ve nakit benzerleri	177.987	10.683	896.723	10.683	50.000
Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	177.987	10.683	896.723	10.683	4.737
TL'nin ilgili YP karşısında % 5 değer kaybetmesi durumunda net varlık değerindeki değişim	8.899	534	44.836	534	237
TL'nin ilgili YP karşısında % 5 değer kazanması durumunda net varlık değerindeki değişim	(8.899)	(534)	(44.836)	(534)	(237)

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Likidite riski

Likidite riski, nakit olarak ya da diğer bir finansal varlığın teslimi suretiyle ödenen finansal borçlarla ilgili yükümlülüklerin yerine getirilmesinde zorlanma riskidir. Fon, katılma paylarının paraya çevrilmesine bağlı olarak günlük nakit çıkış riskine maruzdur. Fon'un politikası varlıklarının en az %0- %100'nü piyasada hemen satılabilecek likit yatırımlarda tutmaktır. Ayrıca Fon'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 14.432.974 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır.

30 Haziran 2022

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
İlişkili Taraflara Borçlar	(154.033)	(154.033)	(154.033)	-	-	-
Diğer borçlar	(103.042.904)	(103.042.904)	(103.042.904)	-	-	-
Toplam yükümlülük	(103.196.937)	(103.196.937)	(103.196.937)	-	-	-

31 Aralık 2021

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
İlişkili Taraflara Borçlar	(133.994)	(133.994)	(133.994)	-	-	-
Diğer borçlar	(7.588.037)	(7.588.037)	(7.588.037)	-	-	-
Toplam yükümlülük	(7.722.031)	(7.722.031)	(7.722.031)	-	-	-

Katılma payları pay sahibinin opsiyonunda talep edildiği anda paraya çevrilebilmektedir. Ancak yönetim yukarıda sunulan sözleşmeye bağlı vade analizinin gerçek nakit akışlarını yansıtmadığını beklememektedir, zira katılma payı sahipleri katılım paylarını daha uzun sürelerde elde tutmaktadır.

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Kredi riski

Kredi riski, finansal aracın taraflarından birinin yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle diğer tarafta finansal bir kayıp/zarar meydana gelmesi riski olarak tanımlanmaktadır. Fon'un kredi riski temel olarak borçlanma araçlarına yaptığı yatırımlardan kaynaklanmaktadır. Fon işlemlerini İş Portföy A.Ş. aracılığıyla gerçekleştirmekte olup söz konusu alacaklara ilişkin kredi riski sınırlıdır.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Varlıklar			
	Alacaklar		Diğer Alacaklar					
30 Haziran 2022	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Finansal Yatırım	Ters repo	Nakit ve Benzerleri	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	136.632.892	910.003.589	-	14.432.974	684.057
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	136.632.892	910.003.589	-	14.432.974	684.057
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Varlıklar			
	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Yatırım	Ters repo	Nakit ve Benzerleri	Diğer
31 Aralık 2021	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	62.425.373	773.907.967	-	970.749	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	62.425.373	773.907.967	-	970.749	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. 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	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar

a) Finansal tablolarda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılanlar:

Finansal tablolarda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılan nakit ve nakit benzerleri ile, diğer alacak ve borçların kısa vadeli olmaları nedeniyle defter değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığı varsayılmıştır.

b) Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılanlar

Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılan finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan girdilerin seviyelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ölçüm tarihinde erişilebilen, özdeş varlıkların veya borçların aktif piyasalardaki kotasyon fiyatları (düzeltilmemiş olan) ile değerlendirilmektedir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

	30 Haziran 2022			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Yatırım Fonları	313.663.589	-	-	313.663.589
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Gayrimenkul Yatırımları	-	-	596.340.000	596.340.000
Toplam finansal varlıklar	313.663.589	-	596.340.000	910.003.589

	31 Aralık 2021			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Yatırım Fonları	109.902.967	-	-	109.902.967
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Gayrimenkul Yatırımları	-	-	664.005.000	664.005.000
Toplam finansal varlıklar	109.902.967	-	664.005.000	773.907.967

18. Nakit akış tablosuna ilişkin açıklamalar

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

19. Toplam değer/net varlık değeri değişim tablosuna ilişkin açıklamalar

Toplam değer / net varlık değerine ilişkin açıklamalar dipnot 9'de açıklanmıştır.

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867(mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2) ile Menkul Kıymet Yatırım Fonları tarafından düzenlenecek mali tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kurallara uygun olarak hazırlanmıştır.

Fon'a ait menkul kıymetler Türkiye İş Bankası A.Ş. nezdinde saklamada tutulmaktadır. Yapılan saklama sözleşmesine istinaden yürürlükteki mevzuatın öngördüğü sigorta Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından yaptırılmaktadır.

21. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Yoktur.

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Quasar İstanbul Konut
Gayrimenkul Yatırım Fonu

**1 Ocak- 30 Haziran 2022 ara hesap
dönemine ait fiyat raporu**



**Building a better
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27
Kat: 2-3-4 Daire: 54-57-59
34485 Sarıyer
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve İş Portföy Yönetimi A.Ş.' in bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
A member firm of Ernst&Young Global Limited

Alper Ekbül, SMMM
Sorumlu Denetçi

29 Temmuz 2022
İstanbul, Türkiye

İş Portföy Yönetim A.Ş.

Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu (IIY)

30 Haziran 2022 tarihli fiyat raporu

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

IIY-İŞ PORT.YON.A.Ş. QUASAR İST.KONUT GYF

20/07/2022 16:52

IIY-İŞ PORT.YON.A.Ş. QUASAR İST.KONUT GYF 30 Haziran 2022 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR							
YATIRIMLAR	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFOY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE) M (FTD)
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI							
A.1.GAYRİMENKULLER							
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:11NO:17	13/03/2019	5.380.000,00	23/05/2022	9.997.000,00	9.997.000,00	1,88	1,10 1,04
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:11NO:17	13/03/2019	6.320.000,00	23/05/2022	11.212.000,00	11.212.000,00	1,88	1,23 1,17
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:12NO:17	13/03/2019	5.810.000,00	23/05/2022	12.400.000,00	12.400.000,00	2,08	1,36 1,29
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:12NO:17	13/03/2019	3.500.000,00	23/05/2022	6.944.000,00	6.944.000,00	1,16	0,76 0,72
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:12NO:18	13/03/2019	3.550.000,00	23/05/2022	6.983.000,00	6.983.000,00	1,17	0,77 0,73
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:12NO:18	13/03/2019	5.150.000,00	23/05/2022	9.240.000,00	9.240.000,00	1,55	1,01 0,96
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:14NO:19	13/03/2019	5.380.000,00	23/05/2022	10.492.000,00	10.492.000,00	1,76	1,15 1,09
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:14NO:19	13/03/2019	6.320.000,00	23/05/2022	11.767.000,00	11.767.000,00	1,97	1,29 1,23
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:14NO:19	13/03/2019	3.550.000,00	23/05/2022	7.384.000,00	7.384.000,00	1,24	0,81 0,77
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:14NO:19	13/03/2019	5.150.000,00	23/05/2022	9.472.000,00	9.472.000,00	1,59	1,04 0,99
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:15NO:20	13/03/2019	3.550.000,00	23/05/2022	7.418.000,00	7.418.000,00	1,24	0,82 0,77
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:15NO:20	13/03/2019	3.550.000,00	23/05/2022	7.328.000,00	7.328.000,00	1,23	0,80 0,76
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:15NO:20	13/03/2019	4.480.000,00	23/05/2022	9.515.000,00	9.515.000,00	1,60	1,05 0,99
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:16NO:20	13/03/2019	3.550.000,00	23/05/2022	7.451.000,00	7.451.000,00	1,25	0,82 0,78
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:16NO:20	13/03/2019	3.550.000,00	23/05/2022	7.362.000,00	7.362.000,00	1,23	0,81 0,77
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:16NO:20	13/03/2019	5.150.000,00	23/05/2022	9.559.000,00	9.559.000,00	1,60	1,05 1,00
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:17NO:21	13/03/2019	4.080.000,00	23/05/2022	7.485.000,00	7.485.000,00	1,26	0,82 0,78
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:17NO:21	13/03/2019	3.550.000,00	23/05/2022	7.395.000,00	7.395.000,00	1,24	0,81 0,77
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:17NO:21	13/03/2019	5.150.000,00	23/05/2022	9.602.000,00	9.602.000,00	1,61	1,05 1,00
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:19NO:22	13/03/2019	4.080.000,00	23/05/2022	7.955.000,00	7.955.000,00	1,33	0,87 0,83
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:20NO:22	13/03/2019	4.080.000,00	23/05/2022	8.026.000,00	8.026.000,00	1,35	0,88 0,84
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:21NO:23	13/03/2019	4.000.000,00	23/05/2022	7.519.000,00	7.519.000,00	1,26	0,83 0,78
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:21NO:23	13/03/2019	4.260.000,00	23/05/2022	7.655.000,00	7.655.000,00	1,28	0,84 0,80
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:21NO:23	13/03/2019	3.550.000,00	23/05/2022	7.582.000,00	7.582.000,00	1,27	0,83 0,79
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:21NO:23	13/03/2019	5.370.000,00	23/05/2022	9.819.000,00	9.819.000,00	1,65	1,08 1,02
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:23NO:24	13/03/2019	5.620.000,00	23/05/2022	10.973.000,00	10.973.000,00	1,84	1,21 1,14
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:23NO:24	13/03/2019	4.260.000,00	23/05/2022	7.722.000,00	7.722.000,00	1,29	0,85 0,81
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:23NO:24	13/03/2019	4.260.000,00	23/05/2022	7.629.000,00	7.629.000,00	1,28	0,84 0,80
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:23NO:24	13/03/2019	5.370.000,00	23/05/2022	9.906.000,00	9.906.000,00	1,66	1,09 1,03
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:24NO:25	13/03/2019	4.260.000,00	23/05/2022	7.756.000,00	7.756.000,00	1,30	0,85 0,81
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:24NO:25	13/03/2019	4.260.000,00	23/05/2022	7.663.000,00	7.663.000,00	1,29	0,84 0,80
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:24NO:25	13/03/2019	5.370.000,00	23/05/2022	9.950.000,00	9.950.000,00	1,67	1,09 1,04
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:25NO:26	13/03/2019	4.260.000,00	23/05/2022	7.779.000,00	7.779.000,00	1,30	0,86 0,81
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:25NO:26	13/03/2019	4.260.000,00	23/05/2022	7.730.000,00	7.730.000,00	1,30	0,85 0,81
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:26NO:26	13/03/2019	5.860.000,00	23/05/2022	10.787.000,00	10.787.000,00	1,81	1,19 1,13
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:26NO:26	13/03/2019	4.260.000,00	23/05/2022	8.036.000,00	8.036.000,00	1,35	0,88 0,84
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:26NO:26	13/03/2019	4.260.000,00	23/05/2022	7.858.000,00	7.858.000,00	1,32	0,86 0,82
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:26NO:26	13/03/2019	4.260.000,00	23/05/2022	7.763.000,00	7.763.000,00	1,30	0,85 0,81

İş Portföy Yönetim A.Ş.

Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu (IIY)

30 Haziran 2022 tarihli fiyat raporu

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

QUASAR İSTANBUL A BLOK K:28NO:27	13/03/2019	5.370.000,00	23/05/2022	10.080.000,00	10.080.000,00	1,89	1,11	1,05						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:27NO:27	13/03/2019	4.260.000,00	23/05/2022	7.892.000,00	7.892.000,00	1,32	0,87	0,82						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:27NO:27	13/03/2019	4.260.000,00	23/05/2022	7.797.000,00	7.797.000,00	1,31	0,86	0,81						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:28NO:27	13/03/2019	4.530.000,00	23/05/2022	8.845.000,00	8.845.000,00	1,48	0,97	0,92						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:28NO:28	13/03/2019	4.260.000,00	23/05/2022	8.103.000,00	8.103.000,00	1,36	0,89	0,85						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:28NO:28	13/03/2019	4.260.000,00	23/05/2022	7.926.000,00	7.926.000,00	1,33	0,87	0,83						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:28NO:28	13/03/2019	4.260.000,00	23/05/2022	7.830.000,00	7.830.000,00	1,31	0,86	0,82						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:28NO:28	13/03/2019	5.370.000,00	23/05/2022	10.167.000,00	10.167.000,00	1,70	1,12	1,06						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:29NO:28	13/03/2019	4.530.000,00	23/05/2022	8.883.000,00	8.883.000,00	1,49	0,98	0,93						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:29NO:28	13/03/2019	4.260.000,00	23/05/2022	8.138.000,00	8.138.000,00	1,36	0,89	0,85						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:29NO:28	13/03/2019	5.860.000,00	23/05/2022	10.926.000,00	10.926.000,00	1,83	1,20	1,14						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:29NO:29	13/03/2019	4.260.000,00	23/05/2022	7.959.000,00	7.959.000,00	1,33	0,88	0,83						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:29NO:29	13/03/2019	4.260.000,00	23/05/2022	7.864.000,00	7.864.000,00	1,32	0,86	0,82						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:30NO:29	13/03/2019	6.110.000,00	23/05/2022	11.019.000,00	11.019.000,00	1,85	1,21	1,15						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:30NO:30	13/03/2019	4.440.000,00	23/05/2022	8.027.000,00	8.027.000,00	1,35	0,88	0,84						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:30NO:30	13/03/2019	4.440.000,00	23/05/2022	7.931.000,00	7.931.000,00	1,33	0,87	0,83						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:30NO:30	13/03/2019	5.600.000,00	23/05/2022	10.297.000,00	10.297.000,00	1,73	1,13	1,07						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:31NO:30	13/03/2019	4.720.000,00	23/05/2022	9.489.000,00	9.489.000,00	1,59	1,04	0,99						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:31NO:30	13/03/2019	4.440.000,00	23/05/2022	8.702.000,00	8.702.000,00	1,46	0,96	0,91						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:31NO:30	13/03/2019	6.110.000,00	23/05/2022	11.066.000,00	11.066.000,00	1,86	1,22	1,15						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:31NO:30	13/03/2019	4.260.000,00	23/05/2022	8.061.000,00	8.061.000,00	1,35	0,89	0,84						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:31NO:30	13/03/2019	4.260.000,00	23/05/2022	7.964.000,00	7.964.000,00	1,34	0,87	0,83						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:39-40NO	13/03/2019	14.520.000,00	23/05/2022	26.196.000,00	26.196.000,00	4,39	2,88	2,73						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:39-40NO	13/03/2019	19.150.000,00	23/05/2022	35.784.000,00	35.784.000,00	6,00	3,93	3,73						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:7NO:151	13/03/2019	5.600.000,00	23/05/2022	10.300.000,00	10.300.000,00	1,73	1,13	1,07						
GRUP TOPLAMI		315.810.000,00			596.340.000,00	100,00	65,51	62,19						
A.3.AKTİF %75 GM YOGUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK														
		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
GRUP TOPLAMI		0,00			0,00	0,00	0,00	0,00						
GRUP TOPLAMI		315.810.000,00			596.340.000,00	100,00	65,51	62,19						
YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	İAÇCI KURUDE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	İTİNAL FAİZ ORDÖDENE	S NÖMİNAL DEĞER	BİRİM ALIŞ FİYATI	SATIN ALIŞ TARİHİ	ÇONTA ORAI:PO TEMİNAT TUTA	BORSA SÖZLEŞME NO	İT DÖNÜŞ TUTANLÜK BR DEĞ	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	M (FTD)
DİĞER														
Y.Fonu Türk														
TH1	TL	FÖY YÖNİ		838.780,00	364,824980		30/06/22			373,952156	313.663.589,41	100,00	34,49	32,72
GRUP TOPLAMI				838.780,00							313.663.589,41	100,00	34,49	32,72
Döviz														
USD	USD	FED		10.682,57	13,373685		30/06/22			16,661400	177.986,57	0,00	0,00	0,02
GRUP TOPLAMI				10.682,57							177.986,57	0,00	0,00	0,02
FON PORTFOY DEĞERİ														
											910.003.589,41		100,00	

İş Portföy Yönetim A.Ş.**Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu (IIY)****30 Haziran 2021 tarihli toplam değer/net varlık değeri tablosu**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	30 Haziran 2022			31 Aralık 2021		
	Tutar TL	Grup %	Toplam %	Tutar TL	Grup %	Toplam %
Fon portföy değeri	910.003.589	100	94,93	773.907.967	100	93,29
Gayrimenkul Yatırımları	596.340.000	100	62,21	664.005.000	100	85,80
Gayrimenkuller	596.340.000	100	62,21	664.005.000	100	85,80
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	313.663.589	100	32,72	109.902.967	100	14,20
Hazır değerler	14.432.974	100	1,59	970.749	100	0,13
Bankalar	14.254.987	98,77	1,57	74.026	7,63	0,01
Diğer Hazır Değerler	177.987	1,23	0,02	896.723	92,37	0,12
Alacaklar	137.343.736	100	15,09	62.439.283	100	8,07
Diğer Alacaklar	137.343.736	100	15,09	62.439.283	100,00	8,07
Borçlar	(103.223.724)	100	(11,34)	(7.735.941)	100	(1,00)
Diğer Borçlar	(103.017.909)	99,80	(11,32)	(7.560.469)	97,73	(0,98)
Denetim Reeskontu	(3.854)	0,00	0,00	(3.879)	-	0,00
Kayda Alma Ücreti	(47.928)	0,15	(0,02)	(133.994)	1,73	(0,02)
Yönetim Ücreti	(154.033)	0,05	(0,01)	(41.478)	0,54	(0,01)
Fon toplam değeri	958.556.575	100	100,27	829.582.059	100	100