

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

**1 Ocak- 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
Finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporu**

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Finansal tablolara ilişkin bağımsız denetçi raporu	1-4
Finansal durum tablosu	5
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	6
Toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu	7
Nakit akış tablosu	8
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar	9- 31

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1) Görüş

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

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

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) 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 denetimiyle 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.

3) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler	
Dipnot 2'de açıklandığı üzere Fon, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 664.005.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar 6 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Fon'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 6'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirket değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Fon yönetimi; finansal tabloların SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; 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.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız 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 bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi 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 teşkil edecek 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 yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, 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 dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır 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 bildirmektediriz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış 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) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Fon'un 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Fon esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Kurucu Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Alper Ekbül'dür.

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



Alper Ekbül
Sorumlu Denetçi

28 Şubat 2022
İstanbul, Türkiye

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

Bağımsız Denetim'den Geçmiş
31 Aralık 2021 ve 2020 Tarihli Finansal Durum Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	970.749	15.561
Diğer Alacaklar	5	62.425.373	7.477.942
Finansal Varlıklar	6	109.902.967	18.002.393
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	664.005.000	690.515.000
Diğer Varlıklar	8	-	1.155.000
Toplam Varlıklar (A)		837.304.089	717.165.896
Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	5	(7.588.037)	(1.111.091)
İlişkili Taraflara Borçlar	4	(133.994)	(116.177)
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		(7.722.031)	(1.227.268)
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		829.582.058	715.938.628

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

Bağımsız Denetim'den Geçmiş
31 Aralık 2021 ve 11 Mart- 31Aralık 2020 Dönemine Ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir
Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2021	11 Mart- 31 Aralık 2020
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	11	-	-
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	11	74.512.592	(13.918.302)
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar		84.560.739	78.421.870
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	28.928.144	6.486.635
Esas Faaliyet Gelirleri		188.001.475	70.990.203
Yönetim Ücretleri	4,13	(1.476.911)	(1.355.442)
Saklama Ücretleri		(785.892)	(720.084)
Denetim Ücretleri		(4.692)	(9.977)
Kurul Ücretleri		(154.028)	(172.038)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	7	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	7,12	(36.936.522)	(12.908.203)
Esas Faaliyet Giderleri		(39.358.045)	(15.165.744)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		148.643.430	55.824.459
Net Dönem Karı/Zararı (A)		148.643.430	55.824.459
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)		148.643.430	55.824.459

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

Bağımsız Denetim'den Geçmiş
31 Aralık 2021 ve 11 Mart- 31 Aralık 2020 Dönemine Ait Toplam Değer / Net Varlık Değeri
Değişim Tablosu (Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2021	11 Mart - 31 Aralık 2020
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		715.938.628	660.114.169
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış		148.643.430	55.824.459
Temettü Ödemeleri		(35.000.000)	-
Katılma Payı İade Tutarı (-)		-	-
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)		-	-
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	9	829.582.058	715.938.628

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

Bağımsız Denetim'den Geçmiş

1 Ocak- 31 Aralık 2021 ve 11 Mart- 31 Aralık 2020 Dönemine Ait Nakit Akış Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	1 Ocak - 31 Aralık 2021	11 Mart - 31 Aralık 2020
Dipnot referansları		
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	35.955.188	(156.957)
Net Dönem Karı/Zararı	148.643.430	55.824.459
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	(84.560.739)	(78.421.870)
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	-	-
Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler	(84.560.739)	(78.421.870)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(28.127.503)	22.440.454
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(53.792.431)	7.955.512
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6.494.763	9.362
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	19.170.165	14.475.580
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	35.955.188	(156.957)
Alınan Faiz	-	-
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	(35.000.000)	-
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	-	-
Temettü Ödemeleri	(35.000.000)	-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)	955.188	(156.957)
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)	955.188	(156.957)
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	15.561	172.518
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	970.749	15.561

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

31 Aralık 2021 ve 2020 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.

Kurucu ve Yönetici:

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

Saklayıcı Kuruluş:

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

SPK, 28 Şubat 1990 tarihli Resmî 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 Resmî 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 söz konusu finansal tablolara ilişkin olarak tablo ve dipnot formatlarını yayımlamıştır.

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 Resmî 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.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar yayımlanmak üzere 23 Şubat 2022 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

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.

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar:

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Fon’un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler

Aralık 2020'de K GK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, grupta yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (devamı)

İlave Açıklamalar

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşmese de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

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

TFRS 16 Değişiklikleri - Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik

Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. 7 Nisan 2021 tarihinde KGK, muafiyetin, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde azalışa sebep olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına ilişkin değişiklik yapmıştır.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

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 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.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

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, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye yönelik olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (2018 Sürümü)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri

değerlendirilmektedir.

TMS 16'daki değişiklikler - 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. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. 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 uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır.

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

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 ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan 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 getirmediği sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (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 / Grup'un 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 değişiklik Fon için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

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

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması (devamı)

Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

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

Ağustos 2021'de KGG, 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, kiralamarlar 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.

Genel anlamda, Fon finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGG tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek 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 kavuşturmuştur. 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 değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin/iyileştirmelerin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

tablolara yansıtılır. 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Finansal araçlar

Finansal bir varlık veya borç ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal varlık veya finansal borçların ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal varlığın edinimi veya finansal borcun yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Finansal varlık ve borçların normal yoldan alım ve satımları işlem tarihi esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Fon finansal varlık ve borçlarını TMS 39 uyarınca aşağıdaki kategorilerde sınıflandırmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık ve finansal borçlar:

Bu kategoride alım-satım amaçlı finansal varlıklar yer almaktadır.

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar esas itibarıyla, yakın bir tarihte satılmak veya geri satın alınmak amacıyla edinilen veya ilk muhasebeleştirme sırasında, birlikte yönetilen ve son zamanlarda kısa dönemde kâr etme konusunda belirgin bir eğilimi bulunduğu yönünde delil bulunan belirli finansal araçlardan oluşan bir portföyün parçası olan varlıklardır. Bu kategoride hisse senetleri gibi özkaynağa dayalı kıymetler, kamu ve özel borçlanma senetleri yer almaktadır.

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri üzerinden değerlendirilir. Alım-satım amaçlı menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan gerçekleşmemiş kar/zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Finansal varlık ve yükümlülüklere ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar" da yansıtılır. Alım-satım amaçlı finansal varlıklardan elde edilen faiz ve kupon tahsilatları ile satış yoluyla gerçekleşen kar/zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Faiz Gelirleri" ve "Finansal varlık ve yükümlülüklere ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar" a dahil edilmiştir.

İlk muhasebeleştirme sırasında, işletme tarafından, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflanan finansal varlıklar alım satım amaçlı olmayan özkaynağa dayalı kıymetler ve borçlanma araçlarını içermektedir. Söz konusu finansal varlıklar, Fon'un izahnamesinde belirtildiği üzere Fon'un risk yönetim veya yatırım stratejisi çerçevesinde gerçeğe uygun değer esas alınarak yönetilen ve performansları buna göre değerlendirilen bir portföyün parçası olan varlıklar olmaları nedeniyle ilk kayda alımlarından gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflanan varlıklardır (Yönetim kuruluna ve icra kurulu başkanına veya her kimse bu raporlamanın yapıldığı), ilgili grup hakkında bu esasa göre bilgi sunulmaktadır.

Kredi ve alacaklar

Sabit veya belirlenebilir nitelikte ödemelere sahip olan ve aktif bir piyasada işlem görmeyen, türev olmayan finansal varlıklardır. Bankalardaki mevduat, nakit teminatları, ters repo alacakları, takas alacakları ve diğer alacaklar Fon tarafından bu kategoride sınıflandırılan finansal varlıklardır. Kredi ve alacaklar ilk kayda alımlarından sonra etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilir.

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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.

31 Aralık 2021 ve 2020 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)

Diğer finansal borçlar

Bu kategoride alım-satım amaçlı olarak sınıflanmayan tüm finansal borçlar yer almaktadır. Fon repo borçları, takas borçları, krediler ve finansal yükümlülükler ile diğer ticari borçlarını bu kategoriye dahil etmektedir. Diğer finansal yükümlülükler ilk kayda alımdan sonra etkin faiz yöntemi ile hesaplanan itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri belirlenmesinde aşağıda belirtilen değerlendirme esas ve yöntemleri kullanılmıştır:

- 1) Değerleme gününde aktif bir piyasada işlem gören menkul kıymetler çıkış fiyatını yansıttığı için bekleyen kapanış seansı fiyatları veya kapanış seansında fiyatı oluşmayanlar için bir önceki seansın ağırlıklı ortalama fiyatı ile diğer çıkış fiyatları ile
- 2) Borsada işlem görmeyen finansal varlık ve yükümlülükler ile türev finansal araçlar indirgenmiş nakit akım yöntemi, özdeş veya karşılaştırılabilir araçlara ilişkin piyasa işlemleri sonucu oluşan fiyatlar, opsiyon fiyatlama modelleri ve piyasa katılımcıları tarafından çoğunlukla kullanılan ve gözlemlenebilir girdileri azami kullanan diğer yöntemler

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar 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. 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.

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.

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

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

31 Aralık 2021 ve 2020 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)

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.

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.

Gelir/giderin tanınması

Menkul kıymet satış kar/zararı

Fon portföyünde bulunan menkul kıymetlerin, alım ve satımı, Fon paylarının alım ve satımı, Fon'un gelir ve giderleri ile Fon'un diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla (işlem tarihi) muhasebeleştirilir. Fon'dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden ilgili varlık hesabına alacak kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; ilgili varlık hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark oluştuğu takdirde bu fark "Menkul kıymet satış karları" hesabına veya "Menkul kıymet satış zararları" hesabına 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 Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar" hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak "Aracılık komisyonu gideri" hesabında izlenir.

Yönetim ücreti

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

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

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

31 Aralık 2021 ve 2020 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)

Vergi

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun ("GVK") 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 ve varlık finansman fonları dahil)ile menkul kıymetler yatırım ortaklarının 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.
 - (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.

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

31 Aralık 2021 ve 2020 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)

- Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan 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.

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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.

3. Bölümlere göre raporlama

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

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Vadesiz mevduat – T. İş Bankası A.Ş.	74.026	10.824
Diğer hazır değerler - T. İş. Bankası A.Ş.	896.723	4.737
Toplam	970.749	15.561

İlişkili tarafa borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yönetim ücretleri – İş Portföy Yönetimi A.Ş.	(133.994)	(116.177)
Toplam	(133.994)	(116.177)

İlişkili taraf ile yapılan işlemler Giderler	1 Ocak-31 Aralık 2020	1 Ocak-31 Aralık 2020
Yönetim ücretleri – İş Portföy Yönetimi A.Ş.	(1.476.911)	(1.355.442)
Toplam	(1.476.911)	(1.051.103)

Nakit ve nakit benzerleri	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Bankalar	970.749	15.561
Toplam	970.749	15.561

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

31 Aralık 2021 ve 2020 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 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 62.425.373 TL diğer alacakları bulunmaktadır. 61.563.696 TL konut satışlarındaki vadeli tahsil edilecek alacak, 861.677 TL ise kira alacaklarından oluşmaktadır. (31 Aralık 2020 – 7.477.940 TL).

Bilançoda gösterilen "Diğer borçlar" kaleminin detayları aşağıda açıklanmıştır:

Diğer borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Gelecek dönemlere ait kiralara	(461.154)	(533.832)
Alınan Avanslar	(2.843.263)	(353.729)
Saklama Komisyonları	(205.180)	(179.118)
İhraç İzni Ücreti	(41.478)	(35.797)
Denetim Ücreti	(3.879)	(6.511)
Tescil Ve İlan Gideri	(4.604)	(2.101)
Konut Satış İşlem Giderleri	(4.028.479)	(3)
Toplam	(7.588.037)	(1.111.091)

6. Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansal varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansal varlıklar içerisinde taşınan alım satım amaçlı menkul kıymetlere ve gayrimenkullere ilişkin bilgiler: Gayrimenkul yatırımları, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde belirlenen gerçeğe uygun değerleriyle finansal tablolara yansıtılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenmiştir.

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

31 Aralık 2020			
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul Yatırımları	573.673.616	690.515.000	690.515.000
Yatırım Fonları	17.213.867	18.002.393	18.002.393
Toplam	590.887.482	708.517.393	708.517.393

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

31 Aralık 2021 ve 2020 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 giderler detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer giderleri;

	1 Ocak-31 Aralık 2021	1 Ocak-31 Aralık 2020
Satış ve Pazarlama Giderleri	-	(907.144)
Tescil Ve İlan Giderleri	(2.264.053)	(765.127)
Danışmanlık Giderleri	(2.091.791)	(615.500)
Vergi Gideri	(369.212)	(593.781)
Sigorta Giderleri	(18.693)	(20.341)
SMMM Hizmet Bedeli	(3.817)	(3.347)
Noter Harç Tasdik Giderleri	(121)	(107)
Diğer Giderler(*)	(32.188.835)	(10.002.856)
Toplam	(36.936.522)	(12.908.203)

*Diğer Giderler; Elektrik Tüketim Bedelleri, Avukatlık Hizmet Ödemeleri, Reklam ve Tanıtım Hizmet Ödemeleri, Aidat Ödemeleri, Konut satış işlemleri vb. giderlerden oluşmaktadır.

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.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Fon'un vermiş veya almış olduğu teminatı bulunmamaktadır (31.12.2020-Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2021 itibari ile Fon'un ters repo işlemlerinden alacakları için devlet tahvili teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2020 – bulunmamaktadır).

31 Aralık 2021 itibarıyla Fon'un verilen avansı bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 1.155.000 TL).

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

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Fon toplam değeri (TL)	829.582.058	715.938.628
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	633.560.000	633.560.000
Birim pay değeri (TL)	1,309398	1,130025
	1 Ocak-31 Aralık 2021	1 Ocak-31 Aralık 2020
	Adet	Adet
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	633.560.000	633.560.000
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	-	-
Toplam	633.560.000	633.560.000

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle Fon'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal varlıkların finansal durum tablosundaki 829.582.058 TL (31 Aralık 2020 – 715.938.628 TL) tutarındaki değerleri Fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır.

11. Hasılat

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Faiz ve Temettü Gelirleri		
Ters Repo Faiz Gelirleri	-	-
		-
<u>Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar</u>		
Döviz satış karları/zararları	(4.708.045)	(315.900)
Yatırım fonları gerçekleşen değer artışları/azalışları	-	-
Diğer menkul değerler satış karları/zararları	79.220.637	(13.602.402)
Toplam	74.512.592	(13.918.302)
Toplam	74.512.593	(13.918.302)

12. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

31 Aralık 2021'de esas faaliyetlerden diğer gelirler 28.928.144 TL'dir. (31 Aralık 2020 – 6.486.635 TL). 36.936.522 TL tutarında esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı ise Vergi Giderleri, Noter Tasdik Harç Giderleri, Tescil ve İlan Giderleri, Danışmanlık Giderleri, Satış Pazarlama Giderleri, Sigorta Giderleri, SMMM Hizmet Giderleri ve Diğer Giderlerden oluşmaktadır. (31 Aralık 2020 – 12.908.203 TL).

13. Yönetim ücretleri

Fon'un 1 Ocak- 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yönetim ücreti gideri 1.476.911 TL'dir (31 Aralık 2020 – 1.355.442 TL).

14. Finansman giderleri

Fon'un 1 Ocak- 31 Aralık 2021 hesap dönemi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

15. Kur değişiminin etkileri

Kur değişiminin etkileri dipnot 18'de sunulmuştur.

16. Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun finansal tablo hazırlayan fonlar için, 13 Aralık 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Fon'un yılsonu finansal tabloları bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

17. Türev araçlar

Fon'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2020- Bulunmamaktadır).

18. 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 ayrımında 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 2021 ve 2020 tarihleri 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.

18. 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	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Finansal Varlıklar	109.902.967	18.002.393

Faiz artışı/(azalışı)	Kar zarar üzerindeki etkisi	Kar zarar üzerindeki Etkisi
%5	5.495.148	900.120
%-5	(5.495.148)	(900.120)

Kur riski

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Fon'un 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihi itibarıyla kur riski aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2021		
	TL karşılığı	ABD Doları	EUR
Nakit ve nakit benzerleri	896.723	10.683	50.000
Finansal varlıklar	-	-	-
Netyabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	896.723	10.683	50.000
TL'nin ilgili YP karşısında % 5 değer kaybetmesi durumunda net varlık değerindeki değişim	44.836	534	237
TL'nin ilgili YP karşısında % 5 değer kazanması durumunda net varlık değerindeki değişim	(44.836)	(534)	(237)

	31 Aralık 2020	
	TL karşılığı	ABD Doları
Nakit ve nakit benzerleri	4.737	638
Finansal varlıklar	-	-
Netyabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	4.737	638
TL'in ilgili YP karşısında %5 değer kaybetmesi durumunda net varlık değerindeki değişim	(237)	(32)
TL'in ilgili YP karşısında %5 değer kazanması durumunda net varlık değerindeki değişim	237	32

18. 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 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 970.749 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır. (31 Aralık 2020 – 15.561 TL)

31 Aralık 2021

		Sözleşme uyarınca nakit	3 aydan	3-12 ay	1-5 yıl	5
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	kısa	arası (II)	arası (III)	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)	-	-	-

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

31 Aralık 2020

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	(116.177)	(116.177)	(116.177)	-	-	-
Diğer borçlar	(1.111.091)	(1.111.091)	(1.111.091)	-	-	-
Toplam yükümlülük	(1.227.268)	(1.227.268)	(1.227.268)	-	-	-

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

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

18. 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					
31 Aralık 2021	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Finansal	Ters repo	Nakit ve Benzerleri	Diğer
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 değerlerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerlerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Kredi riski (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Varlıklar			
	Alacaklar		Diğer Alacaklar					
31 Aralık 2020	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Finansal	Ters repo	Nakit ve Benzerleri	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	7.477.942	708.517.393	-	15.561	1.155.000
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	7.477.942	708.517.393	-	15.561	1.155.000
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	-	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

18. 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.

	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

	31 Aralık 2020			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Yatırım Fonları	18.002.395	-	-	18.002.393
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Gayrimenkul Yatırımları	-	-	690.515.000	690.515.000
Toplam finansal varlıklar	18.002.395	-	690.515.000	708.517.393

19. 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.

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

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

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

21. 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 Resmî 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.

Fon izahnamesine göre, Fon süresizdir.

22. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Fon, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Fon'un raporlama döneminden sonraki açıklaması gereken olayları bulunmamaktadır.

İř Portföy Yönetimi A.ř. Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu (İİY)

**1 Ocak- 31 Aralık 2021 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 31 Aralık 2021 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.'nin 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 Ekbul, SMMM
Sorumlu Denetçi

28 Şubat 2022
İstanbul, Türkiye

İş Portföy Yönetim A.Ş.
Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu (İİY)

31 Aralık 2021 Tarihli Fiyat Raporu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

İİY-İŞ PORT.YÖN.A.Ş. QUASAR İST.KONUT GYF

01/01/2022 22:18

İİY-İŞ PORT.YÖN.A.Ş. QUASAR İST.KONUT GYF 31 Aralık 2021 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)	TOPLAM (FTD GÖRE)
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI								
A.1.GAYRİMENKULLER								
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:11NO:174	13/03/2019	5.380.000,00	16/12/2021	7.748.000,00	7.748.000,00	1,17	1,00	0,93
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:11NO:175	13/03/2019	6.320.000,00	16/12/2021	8.862.000,00	8.862.000,00	1,33	1,14	1,07
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:11NO:177	13/03/2019	5.150.000,00	16/12/2021	7.252.000,00	7.252.000,00	1,09	0,94	0,87
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:12NO:178	13/03/2019	5.610.000,00	16/12/2021	8.544.000,00	8.544.000,00	1,29	1,10	1,03
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:12NO:179	13/03/2019	3.500.000,00	16/12/2021	5.144.000,00	5.144.000,00	0,77	0,66	0,62
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:12NO:180	13/03/2019	4.910.000,00	16/12/2021	7.398.000,00	7.398.000,00	1,11	0,96	0,89
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:12NO:182	13/03/2019	3.550.000,00	16/12/2021	5.251.000,00	5.251.000,00	0,79	0,68	0,63
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:12NO:183	13/03/2019	3.550.000,00	16/12/2021	5.197.000,00	5.197.000,00	0,78	0,67	0,63
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:12NO:184	13/03/2019	5.150.000,00	16/12/2021	7.267.000,00	7.267.000,00	1,09	0,94	0,88
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:14NO:192	13/03/2019	5.380.000,00	16/12/2021	7.865.000,00	7.865.000,00	1,18	1,02	0,95
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:14NO:193	13/03/2019	6.320.000,00	16/12/2021	8.988.000,00	8.988.000,00	1,35	1,16	1,08
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:14NO:194	13/03/2019	3.550.000,00	16/12/2021	5.293.000,00	5.293.000,00	0,80	0,68	0,64
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:14NO:196	13/03/2019	5.150.000,00	16/12/2021	7.357.000,00	7.357.000,00	1,11	0,95	0,89
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:15NO:201	13/03/2019	3.550.000,00	16/12/2021	5.305.000,00	5.305.000,00	0,80	0,69	0,64
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:15NO:202	13/03/2019	3.550.000,00	16/12/2021	5.279.000,00	5.279.000,00	0,80	0,68	0,64
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:15NO:203	13/03/2019	4.480.000,00	16/12/2021	6.793.000,00	6.793.000,00	1,02	0,88	0,82
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:16NO:206	13/03/2019	3.550.000,00	16/12/2021	5.316.000,00	5.316.000,00	0,80	0,69	0,64
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:16NO:207	13/03/2019	3.550.000,00	16/12/2021	5.291.000,00	5.291.000,00	0,80	0,68	0,64
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:16NO:208	13/03/2019	5.150.000,00	16/12/2021	7.388.000,00	7.388.000,00	1,11	0,95	0,89
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:17NO:209	13/03/2019	4.680.000,00	16/12/2021	7.276.000,00	7.276.000,00	1,10	0,94	0,88
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:17NO:211	13/03/2019	4.080.000,00	16/12/2021	5.788.000,00	5.788.000,00	0,87	0,75	0,70
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:17NO:212	13/03/2019	3.550.000,00	16/12/2021	5.302.000,00	5.302.000,00	0,80	0,69	0,64
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:17NO:213	13/03/2019	5.150.000,00	16/12/2021	7.405.000,00	7.405.000,00	1,12	0,96	0,89
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:18NO:216	13/03/2019	5.380.000,00	16/12/2021	7.934.000,00	7.934.000,00	1,19	1,02	0,96
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:19NO:220	13/03/2019	3.830.000,00	16/12/2021	5.531.000,00	5.531.000,00	0,83	0,72	0,67
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:19NO:221	13/03/2019	5.380.000,00	16/12/2021	7.954.000,00	7.954.000,00	1,20	1,03	0,96
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:19NO:223	13/03/2019	4.080.000,00	16/12/2021	5.908.000,00	5.908.000,00	0,89	0,76	0,71
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:20NO:225	13/03/2019	3.830.000,00	16/12/2021	5.542.000,00	5.542.000,00	0,83	0,72	0,67
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:20NO:228	13/03/2019	4.080.000,00	16/12/2021	5.921.000,00	5.921.000,00	0,89	0,77	0,71
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:21NO:230	13/03/2019	4.000.000,00	16/12/2021	5.700.000,00	5.700.000,00	0,86	0,74	0,69
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:21NO:231	13/03/2019	5.620.000,00	16/12/2021	8.196.000,00	8.196.000,00	1,23	1,06	0,99
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:21NO:233	13/03/2019	4.260.000,00	16/12/2021	5.993.000,00	5.993.000,00	0,90	0,77	0,72
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:21NO:234	13/03/2019	3.550.000,00	16/12/2021	5.350.000,00	5.350.000,00	0,81	0,69	0,64
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:21NO:235	13/03/2019	5.370.000,00	16/12/2021	7.658.000,00	7.658.000,00	1,15	0,99	0,92
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:23NO:242	13/03/2019	4.000.000,00	16/12/2021	5.723.000,00	5.723.000,00	0,86	0,74	0,69
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:23NO:243	13/03/2019	5.620.000,00	16/12/2021	8.231.000,00	8.231.000,00	1,24	1,06	0,99
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:23NO:245	13/03/2019	4.260.000,00	16/12/2021	6.017.000,00	6.017.000,00	0,91	0,78	0,73
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:23NO:246	13/03/2019	4.260.000,00	16/12/2021	5.989.000,00	5.989.000,00	0,90	0,77	0,72
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:23NO:247	13/03/2019	5.370.000,00	16/12/2021	7.690.000,00	7.690.000,00	1,16	0,99	0,93
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:24NO:252	13/03/2019	4.260.000,00	16/12/2021	6.028.000,00	6.028.000,00	0,91	0,78	0,73
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:24NO:253	13/03/2019	4.260.000,00	16/12/2021	6.000.000,00	6.000.000,00	0,90	0,78	0,72
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:24NO:254	13/03/2019	5.370.000,00	16/12/2021	7.704.000,00	7.704.000,00	1,16	0,99	0,93
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:25NO:256	13/03/2019	4.260.000,00	16/12/2021	6.066.000,00	6.066.000,00	0,91	0,78	0,73
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:25NO:260	13/03/2019	4.260.000,00	16/12/2021	6.040.000,00	6.040.000,00	0,91	0,78	0,73
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:25NO:261	13/03/2019	4.260.000,00	16/12/2021	6.012.000,00	6.012.000,00	0,91	0,78	0,72

İş Portföy Yönetim A.Ş.
Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu (İİY)

31 Aralık 2021 Tarihli Fiyat Raporu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

QUASAR İSTANBUL A BLOK K:25NO:282	13/03/2019	5.370.000,00	16/12/2021	7.722.000,00	7.722.000,00	1,16	1,00	0,93
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:26NO:285	13/03/2019	5.880.000,00	16/12/2021	8.374.000,00	8.374.000,00	1,28	1,08	1,01
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:26NO:286	13/03/2019	4.280.000,00	16/12/2021	6.078.000,00	6.078.000,00	0,92	0,78	0,73
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:26NO:287	13/03/2019	4.530.000,00	16/12/2021	6.503.000,00	6.503.000,00	0,98	0,84	0,78
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:26NO:288	13/03/2019	4.260.000,00	16/12/2021	6.053.000,00	6.053.000,00	0,91	0,78	0,73
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:26NO:289	13/03/2019	4.260.000,00	16/12/2021	6.024.000,00	6.024.000,00	0,91	0,78	0,73
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:26NO:270	13/03/2019	5.370.000,00	16/12/2021	7.738.000,00	7.738.000,00	1,17	1,00	0,93
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:27NO:271	13/03/2019	4.530.000,00	16/12/2021	6.640.000,00	6.640.000,00	1,00	0,88	0,80
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:27NO:272	13/03/2019	4.260.000,00	16/12/2021	6.209.000,00	6.209.000,00	0,94	0,80	0,75
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:27NO:273	13/03/2019	5.880.000,00	16/12/2021	8.400.000,00	8.400.000,00	1,27	1,09	1,01
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:27NO:274	13/03/2019	4.260.000,00	16/12/2021	6.090.000,00	6.090.000,00	0,92	0,79	0,73
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:27NO:275	13/03/2019	4.530.000,00	16/12/2021	6.515.000,00	6.515.000,00	0,98	0,84	0,79
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:27NO:276	13/03/2019	4.260.000,00	16/12/2021	6.065.000,00	6.065.000,00	0,91	0,78	0,73
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:27NO:277	13/03/2019	4.260.000,00	16/12/2021	6.036.000,00	6.036.000,00	0,91	0,78	0,73
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:28NO:279	13/03/2019	4.530.000,00	16/12/2021	6.523.000,00	6.523.000,00	0,98	0,84	0,79
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:28NO:280	13/03/2019	4.260.000,00	16/12/2021	6.102.000,00	6.102.000,00	0,92	0,79	0,74
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:28NO:281	13/03/2019	5.880.000,00	16/12/2021	8.407.000,00	8.407.000,00	1,27	1,09	1,01
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:28NO:282	13/03/2019	4.260.000,00	16/12/2021	6.104.000,00	6.104.000,00	0,92	0,79	0,74
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:28NO:283	13/03/2019	4.530.000,00	16/12/2021	6.529.000,00	6.529.000,00	0,98	0,84	0,79
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:28NO:284	13/03/2019	4.260.000,00	16/12/2021	6.077.000,00	6.077.000,00	0,92	0,78	0,73
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:28NO:285	13/03/2019	4.260.000,00	16/12/2021	6.048.000,00	6.048.000,00	0,91	0,78	0,73
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:28NO:286	13/03/2019	5.370.000,00	16/12/2021	7.769.000,00	7.769.000,00	1,17	1,00	0,94
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:29NO:287	13/03/2019	4.530.000,00	16/12/2021	6.535.000,00	6.535.000,00	0,98	0,84	0,79
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:29NO:288	13/03/2019	4.260.000,00	16/12/2021	6.114.000,00	6.114.000,00	0,92	0,79	0,74
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:29NO:289	13/03/2019	5.880.000,00	16/12/2021	8.425.000,00	8.425.000,00	1,27	1,09	1,02
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:29NO:290	13/03/2019	4.260.000,00	16/12/2021	6.115.000,00	6.115.000,00	0,92	0,79	0,74
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:29NO:291	13/03/2019	4.530.000,00	16/12/2021	6.542.000,00	6.542.000,00	0,99	0,85	0,79
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:29NO:292	13/03/2019	4.260.000,00	16/12/2021	6.089.000,00	6.089.000,00	0,92	0,79	0,73
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:29NO:293	13/03/2019	4.260.000,00	16/12/2021	6.060.000,00	6.060.000,00	0,91	0,78	0,73
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:29NO:294	13/03/2019	5.370.000,00	16/12/2021	7.786.000,00	7.786.000,00	1,17	1,01	0,94
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:30NO:297	13/03/2019	6.110.000,00	16/12/2021	8.658.000,00	8.658.000,00	1,30	1,12	1,04
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:30NO:300	13/03/2019	4.440.000,00	16/12/2021	6.256.000,00	6.256.000,00	0,94	0,81	0,75
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:30NO:301	13/03/2019	4.440.000,00	16/12/2021	6.227.000,00	6.227.000,00	0,94	0,81	0,75
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:30NO:302	13/03/2019	5.600.000,00	16/12/2021	7.999.000,00	7.999.000,00	1,20	1,03	0,96
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:31NO:303	13/03/2019	4.720.000,00	16/12/2021	6.857.000,00	6.857.000,00	1,03	0,89	0,83
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:31NO:304	13/03/2019	4.440.000,00	16/12/2021	6.418.000,00	6.418.000,00	0,97	0,83	0,77
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:31NO:305	13/03/2019	6.110.000,00	16/12/2021	8.675.000,00	8.675.000,00	1,31	1,12	1,05
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:31NO:308	13/03/2019	4.260.000,00	16/12/2021	6.114.000,00	6.114.000,00	0,92	0,79	0,74
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:31NO:309	13/03/2019	4.260.000,00	16/12/2021	6.083.000,00	6.083.000,00	0,92	0,79	0,73
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:31NO:310	13/03/2019	5.370.000,00	16/12/2021	7.816.000,00	7.816.000,00	1,18	1,01	0,94
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:39-40NO:335	13/03/2019	19.150.000,00	16/12/2021	27.373.000,00	27.373.000,00	4,12	3,54	3,30
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:39-40NO:336	13/03/2019	14.520.000,00	16/12/2021	20.674.000,00	20.674.000,00	3,11	2,67	2,49
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:39-40NO:337	13/03/2019	19.150.000,00	16/12/2021	27.410.000,00	27.410.000,00	4,14	3,54	3,30
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:6NO:145	13/03/2019	3.660.000,00	16/12/2021	5.402.000,00	5.402.000,00	0,81	0,70	0,65
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:7NO:151	13/03/2019	5.600.000,00	16/12/2021	8.119.000,00	8.119.000,00	1,22	1,05	0,98
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:9NO:164	13/03/2019	3.910.000,00	16/12/2021	5.756.000,00	5.756.000,00	0,87	0,74	0,69
GRUP TOPLAMI		460.640.000,00		664.005.000,00	664.005.000,00	100,00	85,80	80,05

31 Aralık 2021 Tarihli Fiyat Raporu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

(4)

İş Portföy Yönetim A.Ş.
Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu (IİY)

31 Aralık 2021 Tarihli Fiyat Raporu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	31 Aralık 2021			31 Aralık 2020		
	Tutar TL	Grup %	Toplam %	Tutar TL	Grup %	Toplam %
Fon Portföy Değeri	773.907.967	100	93,29	708.517.392,98	-	98,96
Gayrimenkul Yatırımları	664.005.000	100	85,80	690.515.000,00	-	96,45
Para ve Sermaye Piyasası	109.902.967	100	14,20	18.002.392,98	-	2,51
Hazır Değerler	970.749	100	0,13	15.560,82	-	-
Diğer Hazır Değerler	896.723	92,37	0,12	4.736,54	30,44	-
Bankalar	74.026	7,63	0,01	10.824,28	69,56	-
Alacaklar	62.439.283	100	8,07	8.632.939,51	-	1,21
Diğer Alacaklar	62.439.283	100	8,07	8.632.939,51	-	1,21
Borçlar	(7.735.941)	100	-1,00	-1.227.265,57	-	-0,17
Diğer Borçlar	(7.560.469)	97,73	-0,98	-1.075.291,65	90,53	-0,15
Yönetim Ücreti	(133.994)	1,73	-0,02	-116.176,99	9,47	-0,02
Kayda Alma Ücreti	(41.478)	0,54	-0,01	-	-	-
Fon Toplam Değeri	829.582.058	100	100	715.938.627,74	100	100