

**QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI DENETİM RAPORU
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

İÇİNDEKİLER

SAYFA

Sınırlı Denetim Raporu	1
Finansal Durum Tabloları	2
Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları	3
Toplam Değer / Net Varlık Değeri Değişim Tablosu	4
Nakit Akış Tabloları	5
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	6-26

Not 1	Fon Hakkında Genel Bilgiler	6
Not 2	Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	7-13
Not 3	Bölgümlere Göre Raporlama	13
Not 4	İlişkili Taraf Açıklamaları	14
Not 5	Alacaklar ve Borçlar	14-15
Not 6	Gayrimenkul Yatırımları	15-16
Not 7	Diğer Varlık ve Yükümlölükler	16
Not 8	Koşullu Varlık ve Borçlar	17
Not 9	Niteliklerine Göre Giderler	17
Not 10	Finansal Varlıklar	17-18
Not 11	Fiyat Raporundaki ve Finansal Durum Tablosundaki Toplam Değer/Net Varlık Değeri Mutabakatı	18
Not 12	Hasılat	18
Not 13	Esas Faaliyetlerden Gelirler Giderler	18-19
Not 14	Finansman Giderleri	19
Not 15	Kur Değişiminin Etkileri	19
Not 16	Türev Araçlar	19
Not 17	Finansal Araçlar	19-20
Not 18	Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklamalar	21
Not 19	Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosuna İlişkin Açıklamalar	22
Not 20	Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	22-25
Not 21	Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen Ya Da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gerekli Olan Diğer Hususlar	26
Not 22	Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar	26

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU**

QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu
Kurucu Yönetim Kurulu'na,

Giriş

QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2021 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait ilgili kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

ATA Uluslararası Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Member Firm of Kreston International



İstanbul, 29 Temmuz 2021

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2021 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı inceleme'den Geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 30 Haziran 2021	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
VARLIKLAR			
Nakit ve nakit benzerleri	18	377,238	116,438
Finansal varlıklar	10	14,146,621	10,781,812
Diğer alacaklar	5	-	12,924
Gayrimenkul yatırımları	6	55,225,000	53,515,000
Diğer varlıklar	7	2,723,742	2,755,028
TOPLAM VARLIKLAR		72,472,601	67,181,202
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer borçlar	5	1,083,535	1,165,484
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1,083,535	1,165,484
TOPLAM DEĞERİ / NET VARLIK DEĞERİ		71,389,066	66,015,718

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 VE 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı İnceleme'den Geçmiş</i>	<i>Sınırlı İnceleme'den Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 01.01.- 30.06.2021	Cari Dönem 01.01.- 30.06.2020
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar	12	61,074	533,205
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar	12	3,957,302	3,121,538
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	13.1	3,304,562	1,196,098
Esas faaliyet gelirleri		7,322,938	4,850,841
Yönetim ücretleri	9	(343,697)	(265,441)
Performans ücretleri	9	(217,097)	-
Saklama ücretleri	9	(50,224)	(36,923)
Denetim ücretleri	9	(1,947)	(2,639)
Danışmanlık ücretleri	9	(3,750)	(17,146)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	9	(240,855)	(284,337)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	13.2	(81,914)	(438,733)
Esas faaliyet giderleri (-)		(939,484)	(1,045,219)
Esas faaliyet karı		6,383,454	3,805,622
Finansman giderleri	14	-	-
Net dönem karı / (zararı)		6,383,454	3,805,622

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 VE 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı İnceleme'den Geçmiş</i>	<i>Sınırlı İnceleme'den Geçmiş</i>
		Cari Dönem 01.01.- 30.06.2021	Cari Dönem 01.01.- 30.06.2020
	Dipnot Referansları		
Toplam değeri / net varlık değeri (dönem başı)		66,015,718	43,528,556
Toplam değerinde / net varlık değerinde artış	19	6,383,454	3,805,622
Katılma payı ihraç tutarı	19	-	9,245,922
Temettü	19	(1,010,106)	(748,988)
Toplam değeri / net varlık değeri (dönem sonu)		71,389,066	55,831,112

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 VE 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı İnceleme'den Geçmiş	Sınırlı İnceleme'den Geçmiş
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 01.01.- 30.06.2021	Cari Dönem 01.01.- 30.06.2020
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1,270,906	(13,849,574)
Net Dönem Karı / (Zararı)		6,383,454	3,805,622
Dönem Net (Zararı) / Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:		(3,957,302)	(3,126,686)
Gerçeğe uygun değer (kayıpları) kazançları ile ilgili düzeltmeler	12	(3,957,302)	(3,121,538)
Kar / (zarar) mutabakatıyla ilgili diğer düzeltmeler	12	-	(5,148)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1,155,246)	(14,536,364)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler	5	12,924	-
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler	5	(81,949)	599,131
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6-7-10	(1,086,221)	(15,135,495)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1,270,906	(13,857,428)
Alınan katılma hesabı geliri	12-18	-	7,854
B. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1,010,106)	8,496,934
Katılma payı ihraçlarından elde edilen nakit	19	-	9,245,922
Temettü Ödemeleri		(1,010,106)	(748,988)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B)		260,800	(5,352,640)
C. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C)		260,800	(5,352,640)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	18	116,438	5,979,599
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	18	377,238	626,959

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

6
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

1.a. Fon Hakkında Genel Bilgiler

QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu'dur ("Fon").

Fon, QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52 ve 54'üncü maddelerine dayanılarak, QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. Serbest Şemsiye Fon içtüzüğü ve QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin oluşturulacak İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK veya "Kurul") 11 Kasım 2018 tarih ve 50/1166 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

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

Kurucu:

QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. ("Kurucu")
Büyükdere Cad. Astoria Kuleleri No:127 A Blok Kat:11 Esentepe 34394 İstanbul

Gayrimenkul portföyünün yönetiminden sorumlu portföy yönetim şirketi:

Re-Pie Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Uniq İstanbul, Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No:4/C No:107 34485 Sarıyer İstanbul

Portföyün para ve sermaye piyasası araçlarının yönetiminden sorumlu portföy yönetim şirketi:

QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. ("Yönetici")
Büyükdere Cad. Astoria Kuleleri No:127 A Blok Kat:11 Esentepe 34394 İstanbul

Saklayıcı kurum:

T. İş Bankası A.Ş. ("Saklayıcı")
İş Kuleleri Kule 1 Kat 2 34330 Levent İstanbul

Fon'un 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları 29 Temmuz 2021 tarihinde Kurucu'nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

1.b. Fon'un Yönetim Stratejisi

Fon'un amacı, kira getirili mülklere yatırım yaparak elde edilecek kira gelirleri üzerinden yatırımcılara düzenli ve artan oranda getiri sağlamaktır.

Buna ek olarak aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.a. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygunluk beyanı

Bu finansal tablolar SPK'nın 30 Aralık 2013 tarih ve 28867 (mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan seri II-14.2 No'lu ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğ çerçevesinde SPK tarafından belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı" esas alınmıştır. Bununla birlikte Fon'un portföyündeki varlıkların gerçeğe uygun değer ölçümlerinde Tebliğ'in 9. Maddesinde belirtilen değerleme ilkeleri kullanılmıştır (Dipnot 2.d).

Fon'un finansal tabloları ve dipnotları, SPK tarafından 30 Aralık 2013 tarihli bülten ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Fon muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Fon içtüzüğünde belirtilen hükümlere, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve SPK tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Bu finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerinin dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Yeni ve revize edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar 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.

Fon, KGK tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 16 "Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları, kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasında ilişkin değişiklikler";** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

- **TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'daki değişiklikler – “Gösterge faiz oranı reformu Faz 2”**; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

- **TFRS 17 ve TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri’nde yapılan değişiklikler”**; TFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4’teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023’e ertelenmiştir.

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri değişikliği”**; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

- **TMS 1, “Finansal tabloların sunumu standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği”**; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturacaktır.

TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- **TFRS 3 “İşletme birleşmelerinde yapılan değişiklikler”**; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

- **TMS 16 “Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler”**; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

- **TMS 37, “Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’da yapılan değişiklikler”**; bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, “Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın ilk kez uygulanması” TFRS 9 “Finansal Araçlar”, TMS 41 “Tarımsal Faaliyetler” ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

- **TMS 1, “Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler”;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, “Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik”;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Fon’un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerek görüldüğünde yeniden sınıflandırılır. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, cari dönem finansal tablolar ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgilerde yapılan önemli bir sınıflandırma değişikliği bulunmamaktadır.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

Raporlama para birimi

Fon’un finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket’in geçerli para birimi olan ve finansal tablo için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

2.b. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. 2021 yılı ilk altı aylık dönem içerisinde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

2.c. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. 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 uygulanır.

2.d. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve nakit nenzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri üç aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır (Dipnot 18).

Finansal varlıklar

Fon, finansal varlıklarını “Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar” ve “İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar” olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

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

Alım satım amaçlı finansal varlıklar ilk olarak kayda alınmalarında gerçeğe uygun değerleri kullanılmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların makul değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan kar veya zarar gelir tablosunda “Finansal varlık ve yükümlülöklere ilişkin gerçekteşmemiş kar/zarar” hesabına dahil edilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıkları elde tutarken kazanılan katılma hesap gelirleri, katılım hesabı geliri geliri olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Temettü gelirleri ise ayrı olarak, temettü gelirleri şeklinde finansal tablolarda gösterilmektedir.

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Öölçülen Finansal Varlıklar:

Finansal varlığın, sözleşmeye bağıli 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 maliyet üzerinden ölçölür. Söz konusu varlıklar, ilk kayda alınmalarında işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyeti ile muhasebeleştirilmektedir. Kayda alınmayı müteakiben etkin kar payı oranı yöntemi kullanılarak “İskonto edilmiş bedeli” ile değerlendirilmektedir.

Beklenen kredi zarar karşılığının ölçölümü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık gruplarına ilişkin beklenen kredi zarar karşılığının ölçölümü finansal varlığın durumu ve gelecek ekonomik ilgili önemli varsayımlar ve gelişmiş modellerin kullanımını gerektiren bir alandır.

11
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Beklenen kredi zararını ölçmeye ilişkin muhasebe koşullarını uygulamak için bir grup önemli karar alınması gereklidir. Bunlar:

- Kredi riskindeki önemli artışa ilişkin kriterlerin belirlenmesi
- Beklenen kredi zararının ölçülmesi için uygun model ve varsayımların seçilmesi
- İlişkili beklenen kredi zararı ve her tip ürün / piyasaya yönelik ileriye dönük senaryoların sayısı ve olasılığını belirleme
- Beklenen kredi zararını ölçme amaçlarına ilişkin benzer finansal varlıklar grubunun belirlenmesi

Bu kapsamda, Fon yönetimi 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansal tablolarında taşımakta olduğu finansal varlıkların kredi risklerinde önemli bir değişimin olmadığını ve finansal varlıklara ilişkin TFRS 9'a göre hesaplamış olduğu değer düşüklüğü karşılığı tutarının finansal tabloların bütünü değerlendirildiğinde önemsiz olduğunu tespit etmiştir. Buna göre, Fon yönetimi 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarında ilgili finansal varlıklarına ilişkin herhangi bir değer düşüklüğü karşılığı muhasebeleştirilmemiştir.

Takas alacakları ve borçları

“Takas alacakları” kalemi altında Fon’un bilanço tarihinden önceki iki iş gününde sattığı menkul kıymetlerden kaynaklanan alacaklar bulunmaktadır.

“Takas borçları” kalemi altında Fon’un bilanço tarihinden önceki iki iş gününde aldığı menkul kıymetlerden kaynaklanan borçlar bulunmaktadır.

Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden olan işlemler, işlemin yapıldığı tarihte geçerli olan kurdan; yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve borçlar ise, dönem sonu Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası döviz alış kurundan Türk lirasına çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan kalemlerin çevrimi sonucunda ortaya çıkan gelir ve giderler, ilgili yılın kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilmiştir.

Bilanço tarihinden 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.

Gayrimenkul yatırımları

Gayrimenkul yatırımları mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından yapılan değerlemelerde belirtilen gerçeğe uygun değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmış olup değerlendirme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

12
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Vergi karşılığı

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 dahil) ile menkul kıymetler yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı değişiklik tarihinden 1 Ekim 2006 tarihine kadar %10, 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

Gelir/giderin tanınması

Fon menkul kıymetlerinin dönem sonu itibarıyla aşağıdaki değerleme ilkelerine göre değerlendirilmesi sonucunda ortaya çıkan değerleme farkları, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna "Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar" hesabına kaydedilir.

Bilançada bulunan finansal varlıkların, alım ve satımı, fon paylarının alım ve satımı, fonun gelir ve giderleri ile fonun diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla muhasebeleştirilir.

Fon'dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden "Finansal varlıklar" hesabına alacak/borç kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; "Finansal varlıklar" hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark olduğu takdirde bu fark "Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar" hesabına kaydolunur. Satılan menkul kıymete ilişkin Fon'un muhasebe kayıtlarında bulunan "Fon payları değer artış/azalış" hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak "Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar" hesaplarına aktarılır.

Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'ndaki ("VİOP") işlemler için teminat olarak verilen tutar her gün itibarıyla açık olan pozisyon rayiç değeri de dikkate alınarak değerlendirilmekte ve ilgili tutarlar kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar" kaleminde muhasebeleştirilmektedir. İlgili teminat tutarı ise bilançada "Teminata verilen nakit ve nakit benzerleri" hesabına kaydedilir.

Uygulanan Değerleme İlkeleri

Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:

- a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.

b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;

- 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 değerlemesinde 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 satım 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) Katılma hesabı, kar payı oranı kullanılarak tahakkuk eden getirinin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
- v) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
- vi) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
- vii) (i) ile (vi) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
- viii) (vii) nolu alt bentte 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.

Fon'un diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Fon'un yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.

2.e. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Fon finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Fon portföyündeki varlıkların değerlendirme ilkeleri 2.d no'lu dipnotta açıklanmıştır.

NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon'un ana faaliyet konusu katılma belgesi sahipleri hesabına, riskin dağıtılması ve inançlı mülkiyet esaslarına göre sermaye piyasası araçlarından ve diğer kıymetli madenlerden oluşan portföyü işletmek ve hizmet sunduğu bölge Türkiye olduğundan 30 Haziran 2021 hesap dönemi itibarıyla sona eren finansal tablolarda ayrıca bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

14
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Fon'un kurucusu ve fon portföyünde bulunan gayrimenkuller dışındaki varlıkların yöneticisi Türkiye'de kurulmuş olan QInvest Portföy Yönetimi A.Ş.'dir. Fonun gayrimenkul portföyünün yöneticisi Türkiye'de kurulmuş olan Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş.'dir. Fon ile ilişkili taraflar arasındaki bakiye ve işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

4.1 İlişkili taraflarla yapılan işlemler

	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020
QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. - fon yönetim ücretleri	171,848	132,720
	171,848	132,720

4.2 İlişkili taraflara borçlar

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. - fon yönetim ücretleri	29,923	30,690
	29,923	30,690

NOT 5 ALACAKLAR BORÇLAR

5.1 Diğer alacaklar

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kira alacakları	-	12,924
	-	12,924

15
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

5.2 Diğer borçlar

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Peşin alınan kira bedelleri	886,424	419,205
Ödenecek fon yönetim ücreti (Not 4)	59,845	61,379
Ödenecek denetim ücreti	2,452	6,405
Ödenecek vergi ve borçlar	-	3,175
Performans ücret karşılıkları	-	529,053
Diğer borçlar	134,814	146,267
	1,083,535	1,165,484

NOT 6 GAYRİMENKUL YATIRIMLARI

Fon'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, gayrimenkul yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Gayrimenkul yatırımları (*)	55,225,000	53,515,000
	55,225,000	53,515,000

(*) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 15 adet taşınmazdan oluşan gayrimenkul yatırımlarının portföy değeri 55,225,000 TL'dir (31 Aralık 2020: 53,515,000 TL).

	30 Haziran 2021		
	Maliyet	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul yatırımları	42,200,000	55,225,000	55,225,000
	31 Aralık 2020		
	Maliyet	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul yatırımları	42,200,000	53,515,000	53,515,000

Gayrimenkul yatırımları, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme şirketleri tarafından hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde belirlenen gerçeğe uygun değerleriyle finansal tablolara yansıtılmıştır.

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırımları üzerinde bir teminat veya ipotek bulunmamaktadır.

16
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Gayrimenkul yatırımlarının 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir;

30 Haziran 2021				
	Değerleme Yöntemi	Değerleme Şirketi	Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutar
Ankara - Çankaya - 28062 Ada 9 Parsel	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30 Haziran 2021	9,840,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 359	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30 Haziran 2021	375,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 360	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30 Haziran 2021	1,425,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 361	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30 Haziran 2021	680,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 362	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30 Haziran 2021	795,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 363	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30 Haziran 2021	780,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 364	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30 Haziran 2021	1,810,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 365	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30 Haziran 2021	1,395,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 366	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30 Haziran 2021	415,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 367	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30 Haziran 2021	1,605,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 368	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30 Haziran 2021	745,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 369	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30 Haziran 2021	1,890,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 370	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30 Haziran 2021	1,490,000
Ankara - Çankaya - 26797 Ada 9 Parsel	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30 Haziran 2021	16,410,000
Üsküdar - Bulgurlu 468 Ada 23 Parsel	Pazar Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30 Haziran 2021	15,570,000
				55,225,000

Gayrimenkul yatırımlarının 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2020				
	Değerleme Yöntemi	Değerleme Şirketi	Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutar
Ankara - Çankaya - 28062 Ada 9 Parsel	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	28 Aralık 2020	9,600,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 359	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	28 Aralık 2020	365,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 360	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	28 Aralık 2020	1,425,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 361	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	28 Aralık 2020	680,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 362	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	28 Aralık 2020	795,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 363	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	28 Aralık 2020	780,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 364	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	28 Aralık 2020	1,810,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 365	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	28 Aralık 2020	1,395,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 366	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	28 Aralık 2020	380,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 367	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	28 Aralık 2020	1,605,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 368	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	28 Aralık 2020	745,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 369	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	28 Aralık 2020	1,935,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 370	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	28 Aralık 2020	1,455,000
Ankara - Çankaya - 26797 Ada 9 Parsel	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	28 Aralık 2020	16,030,000
Üsküdar - Bulgurlu 468 Ada 23 Parsel	Pazar Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30 Aralık 2020	14,515,000
				53,515,000

NOT 7 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

7.1 Diğer varlıklar

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
İndirilecek KDV	2,720,919	2,754,585
Peşin ödenen giderler	2,823	443
	2,723,742	2,755,028

17
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Fon'un vermiş olduğu teminat mektubu ve teminat senedi bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Fon'un VİOP'a vermiş olduğu nakit teminat bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

NOT 9 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020
Yönetim ücretleri (Not 4) (*)	343,697	265,441
Performans ücretleri	217,097	-
Saklama ücretleri	50,224	36,923
Denetim ücretleri	1,947	2,639
Danışmanlık ücretleri	3,750	17,146
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	240,855	284,337
	857,570	606,486

(*) Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0.00274'ünden (yüz binde iki virgül yetmiş dört) [yıllık yaklaşık %1.05 (yüzde birvirgülsıfırbeş)] (BSMV dahil) oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde, kurucu ile portföy yöneticisi arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve portföy yöneticisine fondan ödenir.

NOT 10 FİNANSAL VARLIKLAR

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	14,146,621	10,781,812
	14,146,621	10,781,812

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2021		
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Kayıtlı Değeri
Yarırım fonu	10,443,064	14,146,621	14,146,621
	10,443,064	14,146,621	14,146,621

18
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir;

	Maliyet	31 Aralık 2020	
		Gerçeğe Uygun Değeri	Kayıtlı Değeri
Yatırım fonu	9,254,408	10,781,812	10,781,812
	9,254,408	10,781,812	10,781,812

NOT 11 FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Fiyat raporundaki toplam değer / net varlık değeri (Not 19)	71,389,066	66,015,718
Finansal durum tablosundaki toplam değer / net varlık değeri	71,389,066	66,015,718

NOT 12 HASILAT

	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar	61,074	533,205
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar	3,957,302	3,121,538
	4,018,376	3,654,743

NOT 13 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

13.1 Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020
Gayrimenkul kira gelirleri	2,422,271	1,188,244
Diğer gelirler	882,291	7,854
	3,304,562	1,196,098

19
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

13.2 Esas faaliyetlerden diğer giderler

	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020
Vergi, resim ve harç giderleri	34,239	37,011
KAP ücretleri	2,222	747
Kayda alma giderleri	6,671	4,727
Tapu, harç, tescil vb. giderleri	-	284,000
Gayrimenkul portföyü değerlendirme giderler	4,185	30,009
Kur farkı giderleri	-	72,123
Diğer giderler	34,597	10,116
	81,914	438,733

NOT 14 FİNANSMAN GİDERLERİ

Fon'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla finansman gideri bulunmamaktadır (30 Haziran 2020: Bulunmamaktadır).

NOT 15 KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

30 Haziran 2021 dönem sonu itibarıyla oluşan herhangi bir kur farkı geliri ve gideri bulunmamaktadır (30 Haziran 2020: Kur farkı gideri 72,123 TL).

NOT 16 TÜREV ARAÇLAR

Fon'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla türev aracı bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

NOT 17 FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Fon, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek, yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Fon'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

20
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

a. Finansal varlıklar:

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

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

b. Finansal yükümlülükler:

Finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinden önemli ölçüde farklılık göstermeyeceği varsayılmıştır.

Fon'un finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	30.06.2021		31.12.2020	
	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri
Nakit ve nakit benzerleri	377,238	377,238	116,438	116,438
Gayrimenkul yatırımları	55,225,000	55,225,000	53,515,000	53,515,000
Diğer alacaklar	-	-	12,924	12,924
Diğer varlıklar	2,723,742	2,723,742	2,755,028	2,755,028
Finansal varlıklar	14,146,621	14,146,621	10,781,812	10,781,812
Diğer borçlar	1,083,535	1,083,535	1,165,484	1,165,484

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

21
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile gösterilen finansal varlıkların değerlendirme yöntemleri:

30 Haziran 2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım fonları	14,146,621	-	-
	14,146,621	-	-
31 Aralık 2020	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım fonları	10,781,812	-	-
	10,781,812	-	-

NOT 18 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	377,238	116,438
	377,238	116,438
	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	377,238	116,438
Nakit akış tablosuna esas nakit ve nakit benzerleri	377,238	116,438

Fon'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla nakit akış tablolarında, nakit ve nakit benzeri değerler, katılma hesaplarına ilave edilerek gösterilmektedir:

22
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19 TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 31.12.2020
1 Ocak itibarıyla toplam değer/net varlık değeri	66,015,718	43,528,556
Toplam değerde / net varlık değerinde artış	6,383,454	10,809,578
Katılma payı ihraç tutarı (+)	-	15,254,898
Temettü ödemeleri	(1,010,106)	(3,577,314)
Dönem sonu itibarıyla toplam değer/net varlık değeri	71,389,066	66,015,718

Birim pay değeri

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Fon toplam değeri (TL)	71,389,066	66,015,718
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	50,505	50,505
Birim pay değeri (TL)	1,413.50	1,307.11

	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 31.12.2020
1 Ocak itibarıyla (Adet)	50,505	37,449
Dönem içinde satılan fon payları sayısı (Adet)	-	13,056
Dönem sonu itibarıyla dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	50,505	50,505

NOT 20 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimi

Fon portföyündeki finansal varlık ve yükümlülüklerden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile kar payı oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Fon'un yönetim stratejisi Dipnot 1'de açıklanmıştır.

i. Kredi riski açıklamaları

Fon'un kredi riski esas olarak finansal varlıklarından doğabilmektedir. Fon'un portföyünde bulunabilecek finansal varlıklar SPK düzenlemeleri ve Fon içtüzüğü hükümlerine göre belirlenmektedir.

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
30 Haziran 2021						
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	-	377,238	14,146,621
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	377,238	14,146,621
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	481,239	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	(481,239)	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
Vadesi gelmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
31 Aralık 2020	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	12,924	116,438	10,781,812
<i>Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	12,924	116,438	10,781,812
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	481,239	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	(481,239)	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
Vadesi gelmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ii. Likidite riskine ilişkin açıklamalar

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

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Fon'un türev finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

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

30 Haziran 2021						
Sözleşme uyarınca vadeler	Kayıtlı Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı(=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yılda Uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1,083,535	1,083,535	1,083,535	-	-	-
Diğer borçlar	1,083,535	1,083,535	1,083,535	-	-	-

31 Aralık 2020						
Sözleşme uyarınca vadeler	Kayıtlı Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı(=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yılda Uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1,165,484	1,165,484	1,165,484	-	-	-
Diğer borçlar	1,165,484	1,165,484	1,165,484	-	-	-

iii. Piyasa riski açıklamaları

Döviz pozisyonu riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülükler sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ve yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin dengelenmesi ile yönetilmektedir.

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla fon tarafından tutulan yabancı para varlıkların orijinal bakiyeleri ve toplam TL karşılıkları aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2021	
	TL Karşılığı	ABD Doları
Finansal varlıklar	2,512,881	288,664
Toplam varlıklar	2,512,881	288,664
Kısa vadeli diğer borçlar	-	-
Toplam yükümlülükler	-	-
Net yabancı para varlıklar	2,512,881	288,664

25
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2020	
	TL Karşılığı	ABD Doları
Finansal varlıklar	511,082	68,885
Toplam varlıklar	511,082	68,885
Kısa vadeli diğer borçlar	-	-
Toplam yükümlülükler	-	-
Net yabancı para varlıklar	511,082	68,885

Fon'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıdaki gibidir :

30.06.2021				
Risk türü	Risk oranı	Risk yönü	Dönem Karı/(Zararına) Etkisi	Net Varlık Değerine Etkisi
Döviz kuru riski	10%	Değer kazanması Değer kaybetmesi	251,288 (251,288)	251,288 (251,288)

Fon'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıdaki gibidir :

31.12.2020				
Risk türü	Risk oranı	Risk yönü	Dönem Karı/(Zararına) Etkisi	Net Varlık Değerine Etkisi
Döviz kuru riski	10%	Değer kazanması Değer kaybetmesi	51,108 (51,108)	51,108 (51,108)

Fiyat riski

Fon'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla hisse senetleri ve açık VİOP sözleşmeleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

NOT 21 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

- i. 30 Haziran 2021 itibarıyla Fon portföyünde gelir ortaklığı senetleri yoktur (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).
- ii. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla alınan bedelsiz hisse senetleri yoktur (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

NOT 22 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

**QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
PORTFÖY DAĞILIM RAPORU VE PAY FİYATININ
HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN
PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/
NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU İÇEREN FİYAT
RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK
HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR**

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

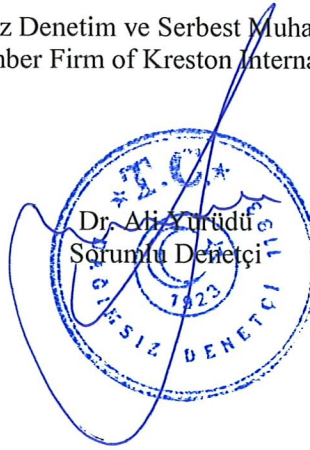
**PAY FİYATININ HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN
PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU
İÇEREN FİYAT RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK
HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR**

QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan 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 Esasları"na ilişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını SPK'nın konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları Tebliğ hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen SPK ve QInvest Portföy Yönetimi A.Ş.'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup başka bir maksatla kullanılması mümkün değildir.

ATA Uluslararası Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Member Firm of Kreston International



İstanbul, 29 Temmuz 2021

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2021 TARİHLİ PORTFÖY DEĞER TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Yatırımlar	Kıymet	Alış Maliyeti	Alış Tarihi	Değerleme Raporu Tarihi	Değerleme Raporunda Yer Alan Değer	Portföy Değeri	Grup (%)	Toplam (%)
A. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI								
A.1 GAYRİMENKULLER								
	Ankara - Çankaya - 28062 Ada 9 Parsel	7,000,000	29.05.2019	30.06.2021	9,840,000	9,840,000	17.82%	14.11%
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 359	236,306	19.07.2019	30.06.2021	375,000	375,000	29.71%	23.53%
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 360	903,408	19.07.2019	30.06.2021	1,425,000	1,425,000	0.68%	0.54%
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 361	539,772	19.07.2019	30.06.2021	680,000	680,000	2.58%	2.04%
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 362	524,170	19.07.2019	30.06.2021	795,000	795,000	1.23%	0.97%
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 363	278,311	19.07.2019	30.06.2021	780,000	780,000	1.44%	1.14%
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 364	1,323,500	19.07.2019	30.06.2021	1,810,000	1,810,000	1.41%	1.12%
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 365	941,974	19.07.2019	30.06.2021	1,395,000	1,395,000	3.28%	2.60%
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 366	239,702	19.07.2019	30.06.2021	415,000	415,000	2.53%	2.00%
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 367	1,099,431	19.07.2019	30.06.2021	1,605,000	1,605,000	0.75%	0.59%
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 368	480,735	19.07.2019	30.06.2021	745,000	745,000	2.91%	2.30%
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 369	1,425,146	19.07.2019	30.06.2021	1,890,000	1,890,000	1.35%	1.07%
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 370	1,007,545	19.07.2019	30.06.2021	1,490,000	1,490,000	3.42%	2.71%
	Ankara - Çankaya - 26797 Ada 9 Parsel	14,200,000	22.04.2020	30.06.2021	16,410,000	16,410,000	2.70%	2.14%
	Üsküdar - Bulgurlu 468 Ada 23 Parsel	12,000,000	31.12.2020	30.06.2021	15,570,000	15,570,000	28.19%	22.32%
ARA GRUP TOPLAMI		42,200,000			55,225,000	55,225,000	100.00%	79.18%

Menkul Kıymet	İhraççı Kurum	Menkul Değer Tanımı	Nominal Değer	Birim Alış Fiyatı	Satın Alış Tarihi	Günlük Birim Değer	Günlük Kur	Toplam Değer	Grup (%)	Toplam (%)
C. KATILMA BELGESİ		KIS	341,837,036.00	0.023772	13.04.2021	0.034033	1	11,633,739.85	82.24%	16.68%
		PBK -	294,308.00	0.972997	30.06.2021	0.980824	8.7052	2,512,880.90	17.76%	3.60%
GRUP TOPLAMI			342,131,344.00					14,146,620.75	100.00%	20.28%
FON PORTFÖY DEĞERİ			342,131,344.00					69,371,620.75		99.46%
DÖVİZ BAKİYELERİ										
		TRY	377,234.84	1	23.06.2021	1	1	377,234.84	100.00%	0.54%
		USD	0.31	0	25.06.2021	8.6803	1	2.69	0.00%	0.00%
GRUP TOPLAMI			377,235.15					377,237.53	100.00%	0.54%

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2020 TARİHLİ PORTFÖY DEĞER TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Yatırımlar	Kıymet	Ahş Maliyeti	Ahş Tarihi	Değerleme Raporu Tarihi	Değerleme Raporunda Yer Alan Değer	Portföy Değeri	Grup (%)	Toplam (%)		
A. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI										
A.1 GAYRİMENKULLER										
	Ankara - Çankaya - 28062 Ada 9 Parsel	7,000,000	29.05.2019	28.12.2020	9,600,000	9,600,000	17.94%	14.90%		
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 359	236,306	19.07.2019	28.12.2020	365,000	365,000	0.68%	0.57%		
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 360	903,408	19.07.2019	28.12.2020	1,425,000	1,425,000	2.66%	2.21%		
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 361	539,772	19.07.2019	28.12.2020	680,000	680,000	1.27%	1.06%		
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 362	524,170	19.07.2019	28.12.2020	795,000	795,000	1.49%	1.23%		
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 363	278,311	19.07.2019	28.12.2020	780,000	780,000	1.46%	1.21%		
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 364	1,323,500	19.07.2019	28.12.2020	1,810,000	1,810,000	3.38%	2.81%		
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 365	941,974	19.07.2019	28.12.2020	1,395,000	1,395,000	2.61%	2.17%		
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 366	239,702	19.07.2019	28.12.2020	380,000	380,000	0.71%	0.59%		
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 367	1,099,431	19.07.2019	28.12.2020	1,605,000	1,605,000	3.00%	2.49%		
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 368	480,735	19.07.2019	28.12.2020	745,000	745,000	1.39%	1.16%		
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 369	1,425,146	19.07.2019	28.12.2020	1,935,000	1,935,000	3.62%	3.00%		
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 370	1,007,545	19.07.2019	28.12.2020	1,455,000	1,455,000	2.72%	2.26%		
	Ankara - Çankaya - 26797 Ada 9 Parsel	14,200,000	22.04.2020	28.12.2020	16,030,000	16,030,000	29.95%	24.89%		
	Üsküdar - Bulgurlu 468 Ada 23 Parsel	12,000,000	31.12.2020	30.12.2020	14,515,000	14,515,000	27.12%	22.53%		
ARA GRUP TOPLAMI		42,200,000			53,515,000	53,515,000	100.00%	83.08%		
Menkul Kıymet	İhraççı Kurum	Menkul Değer	Nominal	Birim Alış	Satın Alış	Günlük Birim	Günlük Kur	Toplam	Grup	Toplam
C. KATILMA BELGESİ		EKF	62,817,781.00	0.018306	22.12.2020	0.019257	1	1,209,682.01	11.22%	1.88%
		KIS	325,854,936.00	0.023403	11.06.2020	0.027807	1	9,061,048.21	84.04%	14.07%
		PBK - USD	72,214.00	0.939318	14.05.2020	0.964147	7.3405	511,081.66	4.74%	0.79%
GRUP TOPLAMI			388,744,931.00					10,781,811.88	100.00%	16.74%
FON PORTFÖY DEĞERİ			388,744,931.00					64,296,811.88		99.82%
DÖVİZ BAKİYELERİ										
		TRY	116,437.98	1	31.12.2020	1	1	116,437.98	100.00%	0.18%
		USD	0.01	0	29.12.2020	7.4194	1	0.07	0.00%	0.00%
GRUP TOPLAMI			116,437.99					116,438.05	100%	0.18%

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLİ TOPLAM DEĞER TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	30 Haziran 2021			31 Aralık 2020		
	Tutar TL	Grup %	Toplam %	Tutar TL	Grup %	Toplam %
Fon/ortaklık portföy değeri	72,169,406.95		101.09%	67,051,398.09		101.57%
Hazır değerler	377,237.53		0.53%	116,438.05		0.18%
Bankalar	377,237.53	100.00%	0.53%	116,438.05	100.00%	0.18%
Alacaklar	6,149.63		0.01%	12,923.70		0.02%
Diğer alacaklar	6,149.63	100.00%	0.01%	12,923.70	100.00%	0.02%
Diğer varlıklar	2,823.18	100.00%	0.00%	442.83	100.00%	0.00%
Borçlar	1,166,551.60		1.63%	1,165,483.09		1.77%
Yönetim ücreti	59,844.83	5.13%	0.08%	61,378.50	5.27%	0.09%
Ödenecek vergi	83,016.72	7.12%	0.12%	3,175.00	0.27%	0.00%
Diğer borçlar	1,023,690.05	87.75%	1.43%	1,100,929.59	94.46%	1.67%
Toplam değer/net varlık değeri	71,389,065.69		100.00%	66,015,719.58		100.00%
Toplam katılma payı/pay sayısı	2,000,000,000			2,000,000,000		
Yatırım fonları için kurucu tarafından iktisap edilen katılma payı	2102.42			1861.42		