

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

**1 Ocak- 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait  
Finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporu**

## İçindekiler

|                                                          | <b><u>Sayfa</u></b> |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| 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 – 30              |

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

#### 1) Görüş

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2020 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 2020 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.

| <b>Kilit Denetim Konusu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler</b></p> <p>Dipnot 2’de açıklandığı üzere Fon, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 108.566.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar 6 no’lu dipnotta 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.</p> | <p>Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.</p> |



#### 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 yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara 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 2020 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

21 Nisan 2021  
İstanbul, Türkiye

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

**Bağımsız Denetim'den Geçmiş**  
**31 Aralık 2020 ve 2019 Tarihli Finansal Durum Tablosu**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

|                                                                             |                        | Bağımsız<br>denetimden geçmiş | Bağımsız<br>denetimden geçmiş |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                                             | Dipnot<br>Referansları | 31 Aralık<br>2020             | 31 Aralık<br>2019             |
| <b>Varlıklar</b>                                                            |                        |                               |                               |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                                   | 4                      | 11.563.720                    | 5.333.756                     |
| Takas Alacakları                                                            | 5                      | 1.078.507                     | 63.070                        |
| Diğer Alacaklar                                                             | 5                      | -                             | 87.132                        |
| Finansal Varlıklar                                                          | 6                      | 4.567.046                     | 6.814.361                     |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                               | 6                      | 108.566.000                   | 101.704.588                   |
| <b>Toplam Varlıklar (A)</b>                                                 |                        | <b>125.775.273</b>            | <b>114.002.907</b>            |
| <b>Yükümlülükler</b>                                                        |                        |                               |                               |
| Diğer Borçlar                                                               | 5                      | (77.814)                      | (133.126)                     |
| İlişkili Taraflara Borçlar                                                  | 4                      | (156.679)                     | (140.809)                     |
| <b>Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net<br/>Varlık Değeri Hariç) (B)</b> |                        | <b>(234.493)</b>              | <b>(273.935)</b>              |
| <b>Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)</b>                                |                        | <b>125.540.780</b>            | <b>113.728.972</b>            |

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

**Bağımsız Denetim'den Geçmiş**  
**1 Ocak- 31 Aralık 2020 ve 3 Nisan- 31 Aralık 2019 Dönemine Ait**  
**Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

|                                                                     |                        | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                     | Dipnot<br>Referansları | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2020        | 3 Nisan-<br>31 Aralık 2019       |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                         |                        |                                  |                                  |
| Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar   | 11                     | 2.377.970                        | 1.213.251                        |
| Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar |                        | 12.447.057                       | 7.290.019                        |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                  | 12                     | 128.179                          | 90.873                           |
| <b>Esas Faaliyet Gelirleri</b>                                      |                        | <b>14.953.206</b>                | <b>8.594.143</b>                 |
| Yönetim Ücretleri                                                   | 4,13                   | (1.782.489)                      | (1.276.449)                      |
| Saklama Ücretleri                                                   |                        | (125.603)                        | (89.003)                         |
| Denetim Ücretleri                                                   |                        | (9.977)                          | (18.965)                         |
| Kurul Ücretleri                                                     |                        | (29.970)                         | (11.469)                         |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler                                  | 7,12                   | (1.193.359)                      | (3.041.285)                      |
| <b>Esas Faaliyet Giderleri</b>                                      |                        | <b>(3.141.398)</b>               | <b>(4.437.171)</b>               |
| <b>Esas Faaliyet Kar/Zararı</b>                                     |                        | <b>11.811.808</b>                | <b>4.156.972</b>                 |
| <b>Finansman Giderleri</b>                                          |                        | <b>-</b>                         | <b>-</b>                         |
| <b>Net Dönem Karı/Zararı (A)</b>                                    |                        | <b>11.811.808</b>                | <b>4.156.972</b>                 |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                                   |                        |                                  |                                  |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar                    |                        | -                                | -                                |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar                       |                        | -                                | -                                |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir (B)</b>                                     |                        | <b>-</b>                         | <b>-</b>                         |
| <b>TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)</b>       |                        | <b>11.811.808</b>                | <b>4.156.972</b>                 |

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



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

**Bağımsız Denetim'den Geçmiş**  
**1 Ocak- 31 Aralık 2020 ve 3 Nisan- 31 Aralık 2019 Dönemine Ait**  
**Toplam Değer / Net Varlık Değeri Değişim Tablosu**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

|                                                     | Dipnot<br>Referansları | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak-<br>31 Aralık 2020 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>3 Nisan-<br>31 Aralık 2019 |
|-----------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)</b> |                        | <b>113.728.972</b>                                            | <b>-</b>                                                       |
| Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış  |                        | 11.811.808                                                    | 4.156.972                                                      |
| Katılma Payı İhraç Tutarı (+)                       |                        | -                                                             | 109.572.000                                                    |
| Katılma Payı İade Tutarı (-)                        |                        | -                                                             | -                                                              |
| <b>Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)</b> | <b>9</b>               | <b>125.540.780</b>                                            | <b>113.728.972</b>                                             |

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

**Bağımsız Denetim'den Geçmiş**  
**1 Ocak- 31 Aralık 2020 ve 3 Nisan- 31 Aralık 2019 Dönemine Ait**  
**Nakit Akış Tablosu**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

|                                                                                                              | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Dipnot<br>Referansları                                                                                       | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2020        | 3 Nisan-<br>31 Aralık 2019       |
| <b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>                                                            | <b>6.229.964</b>                 | <b>(104.238.244)</b>             |
| Net Dönem Karı/Zararı                                                                                        | 11.811.808                       | 4.156.972                        |
| Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler                                                      | (12.447.057)                     | (7.290.019)                      |
| Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler                                                            | (12.447.057)                     | (7.290.019)                      |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                           | <b>6.865.213</b>                 | <b>(101.105.197)</b>             |
| Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler                                                              | (928.305)                        | (150.202)                        |
| Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler                                                                | (39.442)                         | 273.935                          |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler                                     | 7.832.960                        | (101.228.930)                    |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                                             | <b>6.229.964</b>                 | <b>(104.238.244)</b>             |
| <b>B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>                                                          | <b>-</b>                         | <b>109.572.000</b>               |
| Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit                                                                 | -                                | 109.572.000                      |
| <b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)</b> | <b>6.229.964</b>                 | <b>5.333.756</b>                 |
| <b>C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>                        | <b>-</b>                         | <b>-</b>                         |
| Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)                                                        | 6.229.964                        | 5.333.756                        |
| <b>D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>                                                               | <b>5.333.756</b>                 | <b>-</b>                         |
| <b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)</b>                                                        | <b>4 11.563.720</b>              | <b>5.333.756</b>                 |

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

**31 Aralık 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 Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.01.2019 tarih ve 4/102 sayılı kararı ile fon ihraç belgesi 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 sunulmuştur.

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

Kurucu ve Yönetici:

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

Saklayıcı Kuruluş:

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

## **İş Portföy Yönetimi A.Ş.**

### **Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 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 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar yayımlanmak üzere 21 Nisan 2021 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

#### **Muhasebe politikalarında değişiklikler ve hatalar**

Yeni bir TFRS' in ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TFRS' in 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**

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.



**31 Aralık 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)**

**2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)**

**i) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

**İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)**

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri' standardında yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, işletme tanımına ilişkin soru işaretlerinin giderilmesinde şirketlere yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinilen bir sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı olacak uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletme ve çıktı tanımlarının sınırlandırılması; ve
- İsteğe bağlı olarak uygulanacak bir gerçeğe uygun değer testinin (yoğunluk testi) getirilmesi.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

**Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 Değişiklikleri)-**

1 Ocak 2020 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak riskten korunma muhasebesinin devam ettirilmesini temin etmek amacıyla bazı kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu kolaylaştırıcı uygulamalar genel olarak korunan nakit akışlarının veya korunulan riskin dayandığı veya korunma aracına ilişkin nakit akışlarının dayandığı gösterge faiz oranının, gösterge faiz oranı reformu sonucunda değişmediğinin varsayılmasını içermektedir.

TFRS 9 ve TMS 39'da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7'deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)**

Haziran 2019'da KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

## **İş Portföy Yönetimi A.Ş.**

### **Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 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)**

### **2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)**

#### **Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (TFRS 16 Değişiklikleri)**

5 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. Söz konusu muafiyetten yararlanan kiracıların, kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir değişikliği, Standardın söz konusu değişikliğin kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümleri uyarınca muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanabilecektir:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### **ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

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

#### **TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları- Değişiklik**

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.

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

#### **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 Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

## **İş Portföy Yönetimi A.Ş.**

### **Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 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)**

### **2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)**

#### **Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)**

12 Mart 2020'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 Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### **TFRS 3'deki değişiklikler – 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 dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in 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 değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### **TMS 37'deki değişiklikler- 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 geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

## **İş Portföy Yönetimi A.Ş.**

### **Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 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)**

##### **2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)**

#### **iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut TFRS standartlarındaki değişiklikler KGK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

#### **Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2.nci Aşama- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişiklikleri**

Aralık 2020'de KGK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2.nci- 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, gruplama 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.

## **İş Portföy Yönetimi A.Ş.**

### **Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 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)**

### **2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)**

#### **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.

#### **İlave Açıklamalar**

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara İlişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşme 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.

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

#### **Yıllık İyileştirmeler- 2018-2020 Dönemi**

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

- *TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması – 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 kavuşturmaktadır. 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.

### **2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler**

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

**31 Aralık 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**

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 yükümlülüklerle 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 yükümlülüklerle 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 Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
Finansal tablolarla 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.

#### **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.

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

**31 Aralık 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.

**Verilen Teminatlar**

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

**Gelir/giderin tanınması**

**Menkul kıymet satış kar/zararı**

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

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

**31 Aralık 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)****Faiz gelir ve gideri**

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

**Yönetim ücreti**

Yönetim ücreti tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Bu fon için yönetim ücreti, yıllık yaklaşık %1,5'tir.

**Giderler**

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

**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.

## **İş Portföy Yönetimi A.Ş.**

### **Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 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)**

#### **Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları**

- Değerleme her işgünü itibarıyla yapılır.
- Portföydeki menkul kıymetlerin değerlemesinde, 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.
- 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.

## **İş Portföy Yönetimi A.Ş.**

### **Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 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)**

#### **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 Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 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.

| <b>Nakit ve nakit benzerleri (ilişkili taraf)</b> | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vadesiz mevduat – T. İş Bankası A.Ş.              | 5.528.803             | 254.490               |
| Diğer hazır değerler- T. İş Bankası A.Ş.          | 79.674                | 78.967                |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>5.608.478</b>      | <b>333.457</b>        |

| <b>İlişkili tarafa borçlar</b>               | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Yönetim ücretleri – İş Portföy Yönetimi A.Ş. | (156.679)             | (140.809)             |
| <b>Toplam</b>                                | <b>(156.679)</b>      | <b>(140.809)</b>      |

| <b>İlişkili taraf ile yapılan işlemler</b>   | <b>1 Ocak- 31 Aralık</b> | <b>3 Nisan- 31 Aralık</b> |
|----------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Giderler</b>                              | <b>2020</b>              | <b>2019</b>               |
| Yönetim ücretleri – İş Portföy Yönetimi A.Ş. | (1.782.489)              | (1.276.449)               |
| <b>Toplam</b>                                | <b>(1.782.489)</b>       | <b>(1.276.449)</b>        |

| <b>Nakit ve nakit benzerleri</b> | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bankalar                         | 5.608.478             | 333.456               |
| Katılım Bankaları                | 5.955.242             | 5.000.300             |
| <b>Toplam</b>                    | <b>11.563.720</b>     | <b>5.333.756</b>      |

**5. Diğer alacaklar ve borçlar**

Fon'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla diğer alacakları bulunmamaktadır (31 Aralık 2019-87.132 TL)  
Takas alacakları 1.078.507 TL'dir. (31 Aralık 2019-63.070 TL)

Bilançoda gösterilen "Diğer borçlar" kaleminin detayları aşağıda açıklanmıştır:

| <b>Diğer borçlar</b>  | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Saklama Komisyonları  | (32.117)              | (30.171)              |
| Denetim Ücreti        | (6.511)               | (5.886)               |
| İhraç İzni Ücreti     | (6.277)               | -                     |
| Tescil ve İlan Gideri | (2.101)               | (2.700)               |
| Ödenecek KDV          | -                     | (63.069)              |
| Diğer                 | (30.808)              | (31.300)              |
| <b>Toplam</b>         | <b>(77.814)</b>       | <b>(133.126)</b>      |

**İş Portföy Yönetimi A.Ş.****Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu****31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait****Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar****(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)****6. Finansal Yatırımlar**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihi itibarıyla finansal varlıklar içerisinde taşınan alım satım amaçlı menkul kıymetlere ve gayrimenkullere ilişkin bilgiler: Gayrimenkul yatırımları, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme 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 2020                                                          |                   |                    |                    |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar | Maliyet           | Makul Değeri       | Kayıtlı Değeri     |
| Gayrimenkul Yatırımları                                                 | 89.260.000        | 108.566.000        | 108.566.000        |
| Yatırım Fonları                                                         | 4.216.581         | 4.567.046          | 4.567.046          |
| <b>Toplam</b>                                                           | <b>93.476.581</b> | <b>113.133.046</b> | <b>113.133.046</b> |

| 31 Aralık 2019                                                          |                    |                    |                    |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar | Maliyet            | Makul Değeri       | Kayıtlı Değeri     |
| Gayrimenkul Yatırımları                                                 | 94.520.000         | 101.704.588        | 101.704.588        |
| Yatırım Fonları                                                         | 6.718.929          | 6.814.361          | 6.814.361          |
| <b>Toplam</b>                                                           | <b>101.238.929</b> | <b>108.518.949</b> | <b>108.518.949</b> |

**7. Niteliklerine göre giderler**

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

**Esas faaliyetlerden diğer giderleri;**

|                             | 31 Aralık 2020     | 31 Aralık 2019     |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Portföy Değerleme Gideri    | (221.187)          | (84.549)           |
| Vergi Gideri                | (185.656)          | (126.930)          |
| Tescil ve İlan Giderleri    | (142.589)          | (1.605.573)        |
| Danışmanlık Giderleri       | (103.845)          | (76.449)           |
| Noter Harç Tasdik Giderleri | (107)              | (386)              |
| Sigorta Giderleri           | -                  | (29.139)           |
| Diğer Giderler              | (539.975)          | (1.118.258)        |
| <b>Toplam</b>               | <b>(1.193.359)</b> | <b>(3.041.284)</b> |



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

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

**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 yapılabilirdiği 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 2020 tarihi itibarıyla Fon'un vermiş veya almış olduğu teminat mektubu veya senedi bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

Fon'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 1.008.600 TL verilen avansı bulunmaktadır (31 Aralık 2019- Bulunmamaktadır)

**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 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fon toplam değeri (TL)        | 125.540.780    | 113.728.972    |
| Dolaşımdaki pay sayısı (Adet) | 109.572.000    | 109.572.000    |
| Birim pay değeri (TL)         | 1,145738       | 1,037938       |

  

|                                             | 1 Ocak- 31 Aralık 2020<br>Adet | 3 Nisan- 31 Aralık 2019<br>Adet |
|---------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı        | 109.572.000                    | -                               |
| Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı | -                              | 109.572.000                     |
| <b>Toplam</b>                               | <b>109.572.000</b>             | <b>109.572.000</b>              |

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

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle Fon'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal varlıkların finansal durum tablosundaki 125.540.780 TL tutarındaki değerleri Fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır. (31 Aralık 2019: 113.728.972 TL)

**11. Hasılat**

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar

|                                                       |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Borçlanma senetleri satış karları/zararları           | 141.144          | 7.348            |
| Gayrimenkul satış karları/zararları                   | 1.464.001        | 331.893          |
| Döviz satış karları/zararları                         | 2.545            | 43.969           |
| Katılım hesabı gerçekleşen değer artışları/azalışları | 770.281          | 830.042          |
| <b>Toplam</b>                                         | <b>2.377.971</b> | <b>1.213.252</b> |

## **İş Portföy Yönetimi A.Ş.**

### **Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu**

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

#### **12. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler**

31 Aralık 2020'de esas faaliyetlerden diğer gelirler 128.179 TL'dir. (31 Aralık 2019: 90.873 TL) 1.193.359 TL tutarında esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı ise Vergi Giderleri ve Noter Tasdik Harç Giderleri, Tescil ve İlan Giderleri, Danışmanlık Giderleri, Portföy Değerleme Gideri ve Diğer Giderlerde oluşmaktadır. (31 Aralık 2019: 3.041.285 TL)

#### **13. Yönetim ücretleri**

Fon'un 1 Ocak-31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yönetim ücreti gideri 1.782.489 TL'dir (31 Aralık 2019: 1.276.449 TL).

#### **14. Finansman giderleri**

Fon'un 1 Ocak- 31 Aralık 2020 hesap dönemi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır.

#### **15. Kur değişiminin etkileri**

Fon'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kur değişimi 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.

#### **17. Türev araçlar**

Fon'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla portföyünde türev finansal araçları 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 ayırımında günlük olarak takip etmektedir. Fon Kurulu'nca, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler ve limitler belirlenmekte; portföy, portföy yöneticileri tarafından bu çerçevede yönetilmektedir. Ekonomik tablonun ve piyasaların durumuna göre bu limit ve politikalar değişim göstermekte, belirsizliğin hâkim 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.

##### **Kur riski**

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

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

**31 Aralık 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)**

|                                                                                          | 31 Aralık 2020 |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                                                          | TL karşılığı   | ABD Doları    |
| Nakit ve nakit benzerleri                                                                | 79.674         | 10.739        |
| <b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu</b>                                  | <b>79.674</b>  | <b>10.739</b> |
| TL 'in ilgili YP karşısında %5 değer kaybetmesi durumunda net varlık değerindeki değişim | (3.984)        | (537)         |
| TL 'in ilgili YP karşısında %5 değer kazanması durumunda net varlık değerindeki değişim  | 3.984          | 537           |

|                                                                                          | 31 Aralık 2019 |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                                                          | TL karşılığı   | ABD Doları    |
| Nakit ve nakit benzerleri                                                                | 78.967         | 13.294        |
| <b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu</b>                                  | <b>78.967</b>  | <b>13.294</b> |
| TL 'in ilgili YP karşısında %5 değer kaybetmesi durumunda net varlık değerindeki değişim | (3.948)        | (665)         |
| TL 'in ilgili YP karşısında %5 değer kazanması durumunda net varlık değerindeki değişim  | 3.948          | 665           |

**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 2020 tarihi itibarıyla 11.563.720 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır. (31 Aralık 2019: 5.333.756 TL)

**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) |
|---------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------|------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
|                                             |                  |                                                        |                  |                    |                     |                    |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |                  |                                                        |                  |                    |                     |                    |
| İlişkili Taraflara Borçlar                  | (156.679)        | (156.679)                                              | (156.679)        | -                  | -                   | -                  |
| Diğer borçlar                               | (77.814)         | (77.814)                                               | (77.814)         | -                  | -                   | -                  |
| <b>Toplam yükümlülük</b>                    | <b>(234.493)</b> | <b>(234.493)</b>                                       | <b>(234.493)</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b>           |

**31 Aralık 2019**

| 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) |
|---------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------|------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
|                                             |                  |                                                        |                  |                    |                     |                    |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |                  |                                                        |                  |                    |                     |                    |
| Takas Borçları                              | -                | -                                                      | -                | -                  | -                   | -                  |
| İlişkili Taraflara Borçlar                  | (140.809)        | (140.809)                                              | (140.809)        | -                  | -                   | -                  |
| Diğer borçlar                               | (133.126)        | (133.126)                                              | (133.126)        | -                  | -                   | -                  |
| <b>Toplam yükümlülük</b>                    | <b>(273.935)</b> | <b>(273.935)</b>                                       | <b>(273.935)</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b>           |

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

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

**31 Aralık 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 |             | Varlıklar   |           | Diğer               |       |
| 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                               | -              | -           | -               | -           | 113.133.046 | -         | 11.563.720          | -     |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                               | -              | -           | -               | -           | -           | -         | -                   | -     |
| A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | -              | -           | -               | -           | 113.133.046 | -         | 11.563.720          | -     |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri          | -              | -           | -               | -           | -           | -         | -                   | -     |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri                                | -              | -           | -               | -           | -           | -         | -                   | -     |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                      | -              | -           | -               | -           | -           | -         | -                   | -     |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                     | -              | -           | -               | -           | -           | -         | -                   | -     |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                  | -              | -           | -               | -           | -           | -         | -                   | -     |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                      | -              | -           | -               | -           | -           | -         | -                   | -     |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                     | -              | -           | -               | -           | -           | -         | -                   | -     |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                  | -              | -           | -               | -           | -           | -         | -                   | -     |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                               | -              | -           | -               | -           | -           | -         | -                   | -     |

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

**31 Aralık 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 |             | Varlıklar |             | Diğer Varlıklar     |        |
| 31 Aralık 2019                                                                            | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf | Finansal  | Ters repo   | Nakit ve Benzerleri | Diğer  |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski                               | -              | -           | -               | -           | 150.202   | 108.518.949 | -                   | 87.132 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                               | -              | -           | -               | -           | -         | -           | 5.333.756           | -      |
| A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | -              | -           | -               | -           | 150.202   | 108.518.949 | -                   | 87.132 |
| 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 değerim teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                | -              | -           | -               | -           | -         | -           | -                   | -      |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                      | -              | -           | -               | -           | -         | -           | -                   | -      |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                     | -              | -           | -               | -           | -         | -           | -                   | -      |
| - Net değerim teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                | -              | -           | -               | -           | -         | -           | -                   | -      |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                               | -              | -           | -               | -           | -         | -           | -                   | -      |

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

**31 Aralık 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 2020   |           |                    |                    |
|----------------------------------------------------------------|------------------|-----------|--------------------|--------------------|
|                                                                | 1. Seviye        | 2. Seviye | 3. Seviye          | Toplam             |
| <b>Finansal varlıklar:</b>                                     |                  |           |                    |                    |
| Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Yatırım Fonları         | 4.567.046        | -         | -                  | 4.567.046          |
| Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Gayrimenkul Yatırımları | -                | -         | 108.566.000        | 108.566.000        |
| <b>Toplam finansal varlıklar</b>                               | <b>4.567.046</b> | <b>-</b>  | <b>108.566.000</b> | <b>113.133.046</b> |

|                                                                | 31 Aralık 2019   |           |                    |                    |
|----------------------------------------------------------------|------------------|-----------|--------------------|--------------------|
|                                                                | 1. Seviye        | 2. Seviye | 3. Seviye          | Toplam             |
| <b>Finansal varlıklar:</b>                                     |                  |           |                    |                    |
| Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Yatırım Fonları         | 6.814.361        | -         | -                  | 6.814.361          |
| Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Gayrimenkul Yatırımları | -                | -         | 101.704.588        | 101.704.588        |
| <b>Toplam finansal varlıklar</b>                               | <b>6.814.361</b> | <b>-</b>  | <b>101.704.588</b> | <b>108.518.949</b> |

**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'de açıklanmıştır.

**İş Portföy Yönetimi A.Ş.**

**Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 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.

**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.

**İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar  
İstanbul Konut Katılım  
Gayrimenkul Yatırım Fonu (İİK)**

**1 Ocak- 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait Fiyat  
Raporu**



**İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Konut Katılım 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 Katılım 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 2020 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Konut Katılım 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 Ekbül, SMMM  
Sorumlu Denetçi



İstanbul, 21 Nisan 2021

İş Portföy Yönetim A.Ş.  
Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu (İİK)  
31 Aralık 2020 Tarihli Fiyat Raporu  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

| İİK-İŞ PORT.YÖN.A.Ş. QUASAR İST.KONUT KATILIM GYF                                         |             |                    |                         |                     |          |                    |                    |                  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|-------------------------|---------------------|----------|--------------------|--------------------|------------------|--|
| İİK-İŞ PORT.YÖN.A.Ş. QUASAR İST.KONUT KATILIM GYF 31 Aralık 2020 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR |             |                    |                         |                     |          |                    |                    |                  |  |
| DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)                                                   |             |                    |                         |                     |          |                    |                    |                  |  |
| YATIRIMLAR                                                                                | ALİŞ TARİHİ | ALİŞ MİVİYETİ (TL) | DEĞERLEME RAPORU TARİHİ | PORTFÖY DEĞERİ (TL) | GRUP (%) | TOPLAMI (PFD GÖRE) | TOPLAMI (PFD GÖRE) | 01/01/2021 00:17 |  |
| A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI                                                                 |             |                    |                         |                     |          |                    |                    |                  |  |
| A.1.GAYRİMENKULLER                                                                        |             |                    |                         |                     |          |                    |                    |                  |  |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.13NO.112                                                         | 05/04/2019  | 5.550.000,00       | 25/12/2020              | 6.854.000,00        | 8,31     | 5,76               | 6.854.000,00       | 5,46             |  |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.14NO.180                                                         | 05/04/2019  | 5.040.000,00       | 25/12/2020              | 6.468.000,00        | 5,86     | 5,46               | 6.468.000,00       | 5,17             |  |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.13NO.197                                                         | 05/04/2019  | 5.810.000,00       | 25/12/2020              | 7.037.000,00        | 9,48     | 5,91               | 7.037.000,00       | 5,91             |  |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.13NO.214                                                         | 05/04/2019  | 5.800.000,00       | 25/12/2020              | 7.240.000,00        | 8,67     | 6,06               | 7.240.000,00       | 5,77             |  |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.23NO.224                                                         | 05/04/2019  | 5.800.000,00       | 25/12/2020              | 7.110.000,00        | 6,15     | 5,97               | 7.110.000,00       | 5,90             |  |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.23NO.226                                                         | 05/04/2019  | 5.550.000,00       | 25/12/2020              | 6.842.000,00        | 8,12     | 5,58               | 6.842.000,00       | 5,29             |  |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.23NO.229                                                         | 05/04/2019  | 6.000.000,00       | 25/12/2020              | 7.308.000,00        | 8,73     | 6,14               | 7.308.000,00       | 5,82             |  |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.23NO.241                                                         | 05/04/2019  | 6.000.000,00       | 25/12/2020              | 7.339.000,00        | 8,78     | 6,19               | 7.339.000,00       | 5,85             |  |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.23NO.246                                                         | 05/04/2019  | 6.000.000,00       | 25/12/2020              | 7.354.000,00        | 8,77     | 6,17               | 7.354.000,00       | 5,85             |  |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.23NO.278                                                         | 05/04/2019  | 5.550.000,00       | 25/12/2020              | 6.940.000,00        | 6,02     | 5,49               | 6.940.000,00       | 5,21             |  |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.13NO.327                                                         | 05/04/2019  | 5.780.000,00       | 25/12/2020              | 6.840.000,00        | 6,40     | 5,83               | 6.840.000,00       | 5,53             |  |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.13NO.330                                                         | 05/04/2019  | 4.590.000,00       | 25/12/2020              | 5.593.000,00        | 5,15     | 4,70               | 5.593.000,00       | 4,40             |  |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.13NO.331                                                         | 05/04/2019  | 4.020.000,00       | 25/12/2020              | 5.025.000,00        | 4,83     | 4,22               | 5.025.000,00       | 4,00             |  |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.13NO.332                                                         | 05/04/2019  | 5.780.000,00       | 25/12/2020              | 6.899.000,00        | 6,41     | 5,84               | 6.899.000,00       | 5,54             |  |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.8NO.180                                                          | 05/04/2019  | 5.840.000,00       | 25/12/2020              | 6.805.000,00        | 6,27     | 5,71               | 6.805.000,00       | 5,42             |  |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.8NO.183                                                          | 05/04/2019  | 6.240.000,00       | 25/12/2020              | 7.323.000,00        | 8,76     | 6,15               | 7.323.000,00       | 5,83             |  |
| GRUP TOPLAMI                                                                              |             | 89.260.000,00      |                         | 108.566.000,00      | 100,00   | 91,16              |                    | 86,48            |  |
| A.3.KATİF %75 GM YOGUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK                                               |             |                    |                         |                     |          |                    |                    |                  |  |
|                                                                                           |             | 0,00               |                         | 0,00                | 0,00     | 0,00               |                    | 0,00             |  |
| GRUP TOPLAMI                                                                              |             | 0,00               |                         | 0,00                | 0,00     | 0,00               |                    | 0,00             |  |
| GRUP TOPLAMI                                                                              |             | 89.260.000,00      |                         | 108.566.000,00      | 100,00   | 91,16              |                    | 86,48            |  |
| KATILIM HESABI                                                                            |             |                    |                         |                     |          |                    |                    |                  |  |
| KATILIM HESABI                                                                            |             |                    |                         |                     |          |                    |                    |                  |  |
| LİKİTYE EMLAK KATILIM                                                                     |             |                    |                         |                     |          |                    |                    |                  |  |
| BANKASI A.Ş.                                                                              | 14/01/21    | 5.195.233,56       |                         | 5.248.393,80        | 87,79    | 4,39               | 16.150000          | 4,16             |  |
| A.Ş.                                                                                      | 15/01/21    | 725.004,00         |                         | 736.117,31          | 12,30    | 0,02               | 15.900000          | 0,58             |  |
| GRUP TOPLAMI                                                                              |             | 5.893.238,24       |                         |                     | 100,00   | 5,01               | 5.955.242,12       | 4,74             |  |
| DİĞER                                                                                     |             |                    |                         |                     |          |                    |                    |                  |  |
| YFONİ TÜRK                                                                                |             |                    |                         |                     |          |                    |                    |                  |  |
| İSTİMLERİ KAT. FİNİ                                                                       |             |                    |                         |                     |          |                    |                    |                  |  |
| GRUP TOPLAMI                                                                              |             | 117.055.712,00     | 0,030022                |                     | 100,00   | 3,83               | 4.507.045,00       | 3,64             |  |
| DÖVİZ                                                                                     |             | 117.055.712,00     |                         |                     | 100,00   | 3,83               | 4.567.045,66       | 3,64             |  |
| USD                                                                                       |             | 10.738,65          | 5,891902                |                     | 0,00     | 0,00               | 79.674,34          | 0,06             |  |
| GRUP TOPLAMI                                                                              |             | 10.738,65          |                         |                     | 0,00     | 0,00               | 79.674,34          | 0,06             |  |
| FON PORTFÖY DEĞERİ                                                                        |             |                    |                         |                     |          |                    | 119.088.287,78     | 100,00           |  |

**İş Portföy Yönetim A.Ş.**  
**Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu (İİK)**

**31 Aralık 2020 Tarihli Fiyat Raporu**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

|                                 | 31 Aralık 2020        |            |              | 31 Aralık 2019        |            |              |
|---------------------------------|-----------------------|------------|--------------|-----------------------|------------|--------------|
|                                 | Tutar<br>TL           | Grup<br>%  | Toplam<br>%  | Tutar<br>TL           | Grup<br>%  | Toplam<br>%  |
| <b>Fon Portföy Değeri</b>       | <b>119.088.287,78</b> | <b>100</b> | <b>94,87</b> | <b>113.519.248,89</b> | <b>100</b> | <b>99,82</b> |
| <b>Gayrimenkul Yatırımları</b>  | <b>108.566.000</b>    | <b>100</b> | <b>86,49</b> | <b>101.704.588,00</b> | <b>100</b> | <b>89,43</b> |
| <b>Para ve Sermaye Piyasası</b> | <b>10.522.287,78</b>  | <b>100</b> | <b>8,39</b>  | <b>11.814.660,89</b>  | <b>100</b> | <b>10,39</b> |
| <b>Hazır Değerler</b>           | <b>5.608.477,58</b>   | <b>100</b> | <b>4,47</b>  | <b>333.456,91</b>     | <b>100</b> | <b>0,29</b>  |
| Diğer Hazır Değerler            | 79.674,34             | 1,42       | 0,06         | 78.966,84             | 23,68      | 0,07         |
| Bankalar                        | 5.528.803,24          | 98,58      | 4,40         | 254.490,07            | 76,32      | 0,22         |
| <b>Alacaklar</b>                | <b>1.078.507,05</b>   | <b>-</b>   | <b>0,86</b>  | <b>87.131,71</b>      | <b>-</b>   | <b>0,08</b>  |
| Diğer Alacaklar                 | 1.078.507,05          | -          | 0,86         | 87.131,71             | -          | 0,08         |
| <b>Borçlar</b>                  | <b>-234.492,74</b>    | <b>100</b> | <b>-0,19</b> | <b>-210.865,35</b>    | <b>100</b> | <b>-0,19</b> |
| Diğer Borçlar                   | -71.537,00            | 33,18      | -0,06        | -70.056,39            | 33,22      | -0,06        |
| Kayda Alma Ücreti               | -6.277,04             | 2,68       | -0,01        | -                     | -          | -            |
| Yönetim Ücreti                  | -156.678,70           | 66,82      | -0,12        | -140.809,02           | 66,78      | -0,12        |
| <b>Fon Toplam Değeri</b>        | <b>125.540.779,67</b> | <b>100</b> | <b>100</b>   | <b>113.728.972,16</b> | <b>100</b> | <b>100,0</b> |