

**QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

İÇİNDEKİLER

SAYFA

Bağımsız Denetçi Raporu	1-4
Finansal Durum Tabloları	5
Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları	6
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu	7
Nakit Akış Tabloları	8
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	9-32
Not 1 Fon Hakkında Genel Bilgiler	9
Not 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	10-18
Not 3 Bölümlere Göre Raporlama	19
Not 4 İlişkili Taraf Açıklamaları	19
Not 5 Alacaklar ve Borçlar	20
Not 6 Gayrimenkul Yatırımları	20-22
Not 7 Diğer Varlık ve Yükümlülükler	22
Not 8 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar	22
Not 9 Niteliklerine Göre Giderler	23
Not 10 Finansal Varlıklar	23-24
Not 11 Fiyat Raporundaki ve Finansal Durum Tablosundaki Toplam Değer/Net Varlık Değeri Mutabakatı	24
Not 12 Hasılat	24
Not 13 Esas Faaliyetlerden Gelirler ve Giderler	25
Not 14 Finansman Giderleri	25
Not 15 Kur Değişiminin Etkileri	25
Not 16 Türev Araçlar	25
Not 17 Finansal Araçlar	26-27
Not 18 Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklamalar	27
Not 19 Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosuna İlişkin Açıklamalar	28
Not 20 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	29-32
Not 21 Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gerekli Olan Diğer Hususlar	32
Not 22 Bağımsız Denetçi / Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler	32
Not 23 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar	32

1 OCAK – 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından 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.

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.

<i>Kilit denetim konusu</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
<p><i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi</i></p> <p>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri toplam varlıkların önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. Fon'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri finansal tablolarda dipnot 2'de muhasebe politikalarında açıklandığı üzere gerçeğe uygun değer yöntemi ile gösterilmektedir. Uygulanan değerlendirme metodları ise önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeplerle söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerde yeniden değerlendirme hususu bağımsız denetimimiz bakımından önemli bir konudur.</p> <p>Fon'un yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 2, 6 ve 12'de bulunmaktadır.</p>	<p>Bağımsız denetimimiz sürecinde, yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirme ve değer düşüklüğü ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır;</p> <p>i) Fon yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlığının değerlendirilmesi,</p> <p>ii) Finansal tablolarda ve ekli dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanması,</p> <p>iii) Değerleme raporlarında, değerlendirme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin ve kullanılan piyasa verilerinin uygunluğunun test edilmesi,</p> <p>iv) Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi ile Not 6'da açıklanan tutarlara mutabakatının kontrol edilmesi.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerde yeniden değerlemeye ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>

Kurucu Yönetiminin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Kurucu 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.

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. BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına 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.

BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- i) 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.)
- ii) Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- iii) Kurucu Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- iv) 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.
- v) 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 bildirmekteyiz.

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.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

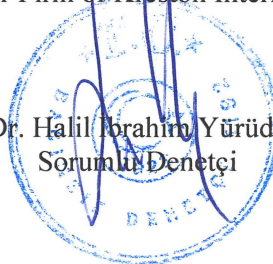
TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Fon esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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 Dr. Halil İbrahim Yürüdü'dür.

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

Dr. Halil İbrahim Yürüdü
Sorumlu Denetçi



İstanbul, 15 Mart 2023

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2022	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Nakit ve nakit benzerleri	18	1,630	105,621
Finansal varlıklar	10	4,654,538	39,809,995
Diğer alacaklar	5	174,132	2,502
Gayrimenkul yatırımları	6	146,095,000	44,610,000
Diğer varlıklar	7	566,417	370
TOPLAM VARLIKLAR		151,491,717	84,528,488
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer borçlar	5	2,336,329	2,032,910
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2,336,329	2,032,910
TOPLAM DEĞERİ / NET VARLIK DEĞERİ	11-19	149,155,388	82,495,578

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01 OCAK - 31 ARALIK 2022 VE 2021 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş</i>
Dipnot Referansları	Cari Dönem 01.01.- 31.12.2022	Geçmiş Dönem 01.01.- 31.12.2021
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar	12	20,541,677
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar	12	52,779,642
Katılma hesabı gelirleri	12	352,847
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	13.1	7,981,721
Esas faaliyet gelirleri		81,655,887
Yönetim ücretleri	9	(1,048,572)
Performans ücretleri	9	(1,260,198)
Saklama ücretleri	9	(174,857)
Denetim ücretleri	9	(8,190)
Danışmanlık ücretleri	9	(31,739)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	9	(1,199,995)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	13.2	(3,025,754)
Esas faaliyet giderleri (-)		(6,749,305)
Esas faaliyet karı		74,906,582
Net dönem karı / (zararı)		74,906,582
Diğer kapsamlı gelir		-
Toplam değerde / net varlık değerinde artış		74,906,582

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01 OCAK - 31 ARALIK 2022 VE 2021 DÖNEMLERİNE AİT
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 01.01.- 31.12.2022	Geçmiş Dönem 01.01.- 31.12.2021
Toplam değeri / net varlık değeri (dönem başı)		82,495,578	66,015,718
Toplam değerinde / net varlık değerinde artış	19	74,906,582	20,773,390
Katılma payı iade tutarı (-)	19	(978,267)	(580)
Temettü Ödemeleri	19	(7,268,505)	(4,292,950)
Toplam değeri / net varlık değeri (dönem sonu)	11	149,155,388	82,495,578

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01 OCAK - 31 ARALIK 2022 VE 2021 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 01.01.- 31.12.2022	Geçmiş Dönem 01.01.- 31.12.2021
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		8,142,781	4,282,713
Net Dönem Karı / (Zararı)		74,906,582	20,773,390
Dönem Net (Zararı) / Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:		(53,132,489)	(532,835)
Gerçeğe uygun değer (kayıpları) kazançları ile ilgili düzeltmeler	12	(52,779,642)	(482,803)
Kar / (zarar) mutabakatıyla ilgili diğer düzeltmeler	12	(352,847)	(50,032)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(13,984,159)	(16,007,874)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler	5	(171,630)	10,422
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler	5	303,419	867,426
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6-7-10	(14,115,948)	(16,885,722)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		7,789,934	4,232,681
Alınan katılma hesabı geliri	12	352,847	50,032
B. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(8,246,772)	(4,293,530)
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	19	(978,267)	(580)
Temettü Ödemeleri	19	(7,268,505)	(4,292,950)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B)		(103,991)	(10,817)
C. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C)		(103,991)	(10,817)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	18	105,621	116,438
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	18	1,630	105,621

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

NOT 1 FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

1.a. Fon Hakkında Genel Bilgiler

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

Fon, QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52 ve 54'üncü maddelerine dayanılarak, QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu içtüzüğü Sermaye Piyasası Kurulunun ("SPK" veya "Kurul") 09 Ağustos 2018 tarih ve 35/929 sayılı kararı ile onaylanmıştır ve QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin oluşturulacak İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11 Kasım 2018 tarih ve 50/1166 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

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

Kurucu:

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

Gayrimenkul portföyünün yönetiminden sorumlu portföy yönetim şirketi:

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

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

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

Saklayıcı kurum:

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

Fon'un 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları 15 Mart 2023 tarihinde Kurucu'nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

1.b. Fon'un Yönetim Stratejisi

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

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

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.a. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

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

Yeni ve revize edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

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

Fon, KGK tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

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

TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik

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

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

TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme

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

Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

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

Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020’de “TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.

- TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmuştur. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.

- TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22’deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hüküm kaldırılmıştır.

Söz konusu değişikliklerin / iyileştirmelerin Şirket’in finansal durumu ve 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 Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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

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

Grup 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.

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023'de KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'de yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

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

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

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

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

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

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

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi

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

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

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralama ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS

16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular.

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

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Fon'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerek görüldüğünde yeniden sınıflandırılır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, cari dönem finansal tablolar ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgilerde yapılan önemli bir sınıflandırma değişikliği bulunmamaktadır.

Netleştirme/Mahsup

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

Raporlama para birimi

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

2.b. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. 2022 yılı içerisinde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

2.c. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.d. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve nakit nenzerleri

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

Finansal varlıklar

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

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

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

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

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

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar:

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kar payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülür. Söz konusu varlıklar, ilk kayda alınmalarında işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyeti ile muhasebeleştirilmektedir. Kayda alınmayı müteakiben etkin kar payı oranı yöntemi kullanılarak “İskonto edilmiş bedeli” ile değerlendirilmektedir.

Beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü

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

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

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

Bu kapsamda, Fon yönetimi 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolarında taşımakta olduğu finansal varlıkların kredi risklerinde önemli bir değişimin olmadığını ve finansal varlıklara ilişkin TFRS 9'a göre hesaplamış olduğu değer düşüklüğü karşılığı tutarının finansal tabloların bütünü değerlendirildiğinde önemsiz olduğunu tespit etmiştir. Buna göre, Fon yönetimi 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarında ilgili finansal varlıklarına ilişkin herhangi bir değer düşüklüğü karşılığı muhasebeleştirilmemiştir.

Takas alacakları ve borçları

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

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

Kur değişiminin etkileri

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

Gayrimenkul yatırımları

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

17
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Vergi karşılığı

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun ("GVK") Geçici 67. maddesinde 7 Temmuz 2006 tarihinde 5527 sayılı yasa ile yapılan değişiklik ve bu değişiklik çerçevesinde yayınlanan 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan karar ile Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları ile konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) ile menkul kıymetler yatırım ortallıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı değişiklik tarihinden 1 Ekim 2006 tarihine kadar %10, 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

Gelir/giderin tanınması

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

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

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

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

Uygulanan Değerleme İlkeleri

Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:

- a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
- b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - i) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlendirilmesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - ii) Borsada işlem görmeyenlerle 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) Katılma hesabı, kar payı oranı kullanılarak tahakkuk eden getirinin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
 - v) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - vi) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - vii) (i) ile (vi) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
 - viii) (vii) nolu alt bentte yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.
- c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.

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

2.e. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Fon finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Fon portföyündeki varlıkların değerlendirme ilkeleri 2.d no'lu dipnotta açıklanmıştır.

19
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon'un ana faaliyet konusu katılma belgesi sahipleri hesabına, riskin dağıtılması ve inançlı mülkiyet esaslarına göre sermaye piyasası araçlarından ve diğer kıymetli madenlerden oluşan portföyü işletmek ve hizmet sunduğu bölge Türkiye olduğundan 31 Aralık 2022 hesap dönemi itibarıyla sona eren finansal tablolarda ayrıca bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

4.1 İlişkili taraflarla yapılan işlemler

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. - fon yönetim ücretleri	524,286	364,442
	524,286	364,442

4.2 İlişkili taraflara borçlar

	31.12.2022	31.12.2021
QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. - fon yönetim ücretleri	57,703	37,562
	57,703	37,562

20
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 ALACAKLAR BORÇLAR

5.1 Diğer alacaklar

	31.12.2022	31.12.2021
Kira alacakları	168,312	-
Peşin ödenen vergiler	5,820	2,502
	174,132	2,502

5.2 Diğer borçlar

	31.12.2022	31.12.2021
Peşin alınan kira bedelleri	622,756	823,223
Ödenecek fon yönetim ücreti (Not 4) (*)	115,406	75,124
Ödenecek denetim ücreti	5,280	8,590
Diğer borçlar	1,587,607	266,112
Ödenecek vergi ve borçlar	5,280	859,861
	2,336,329	2,032,910

(*) 31 Aralık 2022 itibarıyla gayrimenkul portföy yöneticisine ödenecek yönetim ücreti 57,703 TL'dir (31 Aralık 2021: 37,562 TL).

NOT 6 GAYRİMENKUL YATIRIMLARI

Fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, gayrimenkul yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Gayrimenkul yatırımları	146,095,000	44,610,000
	146,095,000	44,610,000

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 15 adet taşınmazdan oluşan gayrimenkul yatırımlarının portföy değeri 146,095,000 TL'dir (31 Aralık 2021: 44,610,000 TL).

	31.12.2022		
	Maliyet	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul yatırımları	42,200,000	146,095,000	146,095,000
	42,200,000	146,095,000	146,095,000

21
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	31.12.2021		
	Maliyet	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul yatırımları	30,200,000	44,610,000	44,610,000

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırımları üzerinde bir teminat veya ipotek bulunmamaktadır.

Gayrimenkul yatırımlarının 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022			
	Değerleme Yöntemi	Değerleme Şirketi	Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutar
Ankara - Cankaya - 28062 Ada 9 Parsel	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	27 Aralık 2022	20,100,000
Ankara - Cankaya - Cukurca 26797 Ada 3 Parsel	Pazar Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	27 Aralık 2022	38,070,000
İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Ada 4 Parsel 39 Pafta 59 Bağımsız Bölüm 10	Pazar Yaklaşımı	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	26 Ekim 2022	8,905,000
İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Ada 4 Parsel 39 Pafta 59 Bağımsız Bölüm 13	Pazar Yaklaşımı	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	26 Ekim 2022	10,210,000
İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Ada 4 Parsel 39 Pafta 59 Bağımsız Bölüm 16	Pazar Yaklaşımı	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	26 Ekim 2022	8,525,000
İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Ada 4 Parsel 39 Pafta 59 Bağımsız Bölüm 17	Pazar Yaklaşımı	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	26 Ekim 2022	9,620,000
İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Ada 4 Parsel 39 Pafta 59 Bağımsız Bölüm 3	Pazar Yaklaşımı	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	26 Ekim 2022	9,620,000
İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Ada 4 Parsel 39 Pafta 59 Bağımsız Bölüm 6	Pazar Yaklaşımı	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	26 Ekim 2022	10,210,000
İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Ada 4 Parsel 39 Pafta 59 Bağımsız Bölüm 7	Pazar Yaklaşımı	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	26 Ekim 2022	5,565,000
İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Ada 4 Parsel 39 Pafta 59 Bağımsız Bölüm 9	Pazar Yaklaşımı	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	26 Ekim 2022	8,525,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 366	Pazar Yaklaşımı	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	27 Aralık 2022	1,225,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 367	Pazar Yaklaşımı	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28 Aralık 2022	4,330,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 368	Pazar Yaklaşımı	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	29 Aralık 2022	2,005,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 369	Pazar Yaklaşımı	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	30 Aralık 2022	5,255,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 370	Pazar Yaklaşımı	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31 Aralık 2022	3,930,000
				146,095,000

22
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Gayrimenkul yatırımlarının 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir;

31.12.2021				
	Değerleme Yöntemi	Değerleme Şirketi	Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutar
Ankara - Çankaya - 28062 Ada 9 Parsel	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29 Aralık 2021	11,040,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 359	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29 Aralık 2021	465,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 360	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29 Aralık 2021	1,630,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 361	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29 Aralık 2021	755,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 362	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29 Aralık 2021	870,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 363	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29 Aralık 2021	850,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 364	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29 Aralık 2021	2,070,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 365	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29 Aralık 2021	1,560,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 366	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29 Aralık 2021	515,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 367	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29 Aralık 2021	1,835,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 368	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29 Aralık 2021	845,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 369	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29 Aralık 2021	2,215,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 370	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29 Aralık 2021	1,665,000
Ankara - Çankaya - 26797 Ada 9 Parsel	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29 Aralık 2021	18,295,000
				44,610,000

NOT 7 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

7.1 Diğer varlıklar

	31.12.2022	31.12.2021
İndirilecek KDV	565,915	-
Peşin ödenen giderler	502	370
	566,417	370

NOT 8 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Fon'un vermiş olduğu teminat mektubu ve teminat senedi bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Fon'un VİOP'a vermiş olduğu nakit teminat bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Yönetim ücretleri (Not 4) (*)	1,048,572	728,885
Performans ücretleri	1,260,198	314,873
Saklama ücretleri	174,857	106,684
Denetim ücretleri	8,190	8,085
Danışmanlık ücretleri	31,739	20,417
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	1,199,995	241,523
	3,723,551	1,420,467

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

NOT 10 FİNANSAL VARLIKLAR

	31.12.2022	31.12.2021
Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal yatırımlar	4,654,538	39,809,995
	4,654,538	39,809,995

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir;

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	31.12.2022		
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Kayıtlı Değeri
Yarırım fonu	2,600,591	4,654,538	4,654,538
	2,600,591	4,654,538	4,654,538

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

	31.12.2021		
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Kayıtlı Değeri
Özel sektör kira sertifikaları	27,408,558	27,317,612	27,317,612
Yarırım fonu	13,668,122	12,492,383	12,492,383
	41,076,680	39,809,995	39,809,995

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

	31.12.2022	31.12.2021
Fiyat raporundaki toplam değer / net varlık değeri	149,155,388	82,495,578
Finansal durum tablosundaki toplam değer / net varlık değeri	149,155,388	82,495,578

NOT 12 HASILAT

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Katılma hesabı gelirleri	352,847	50,032
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar	20,541,677	13,503,920
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar	52,779,642	482,803
	73,674,166	14,036,755

25
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

13.1 Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Kur farkı gelirleri	1,311,542	3,111,077
Gayrimenkul kira gelirleri	6,572,404	5,125,147
Diğer gelirler	97,775	882,291
	7,981,721	9,118,515

13.2 Esas faaliyetlerden diğer giderler

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Vergi, resim ve harç giderleri	91,954	458,237
Kur farkı giderleri	1,403,830	-
KAP ücretleri	6,026	4,675
Kayda alma giderleri	19,376	13,775
Tapu, harç, tescil vb. giderleri	1,375,908	-
Gayrimenkul portföyü değerlendirme giderleri	87,979	32,043
Diğer giderler	40,681	452,683
	3,025,754	961,413

NOT 14 FİNANSMAN GİDERLERİ

Fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansman gideri bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

NOT 15 KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

31 Aralık 2022 dönem sonu itibarıyla oluşan 1,311,542 TL tutarındaki kur farkı gelirleri ilişikteki finansal tablolarda finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler" hesabında, 1,403,830 TL tutarındaki kur farkı gideri "Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler" hesabında gösterilmiştir (31 Aralık 2021: Kur farkı geliri 3,111,077 TL).

NOT 16 TÜREV ARAÇLAR

Fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla türev aracı bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

26
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17 FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

a. Finansal varlıklar:

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

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

b. Finansal yükümlülükler:

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

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri
Nakit ve nakit benzerleri	1,630	1,630	105,621	105,621
Gayrimenkul yatırımları	146,095,000	146,095,000	44,610,000	44,610,000
Diğer alacaklar	174,132	174,132	2,502	2,502
Diğer varlıklar	566,417	566,417	370	370
Finansal varlıklar	4,654,538	4,654,538	39,809,995	39,809,995
Diğer borçlar	2,336,329	2,336,329	2,032,910	2,032,910
	153,828,046	153,828,046	86,561,398	86,561,398

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

27
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile gösterilen finansal varlıkların değerlendirme yöntemleri:

31.12.2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım fonları	4,654,538	-	-
	4,654,538	-	-
31.12.2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Özel sektör kira sertifikaları	27,317,612	-	-
Yatırım fonları	12,492,383	-	-
	39,809,995	-	-

NOT 18 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31.12.2022	31.12.2021
Bankalar		
- <i>Vadesiz mevduat</i>	1,630	105,621
Nakit ve nakit benzerleri toplamı	1,630	105,621
	31.12.2022	31.12.2021
Bankalar		
- <i>Vadesiz mevduat</i>	1,630	105,621
Nakit akış tablosuna esas nakit ve nakit benzerleri	1,630	105,621

Fon'un 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla nakit akış tablolarında, nakit ve nakit benzeri değerler, katılma hesaplarına ilave edilerek gösterilmektedir:

28
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

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

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
1 Ocak itibarıyla toplam değer/net varlık değeri	82,495,578	66,015,718
Toplam değerde/net varlık değerinde artış	74,906,582	20,773,390
Katılma payı iade tutarı (-)	(978,267)	(580)
Temettü ödemeleri	(7,268,505)	(4,292,950)
31 Aralık itibarıyla toplam değer/net varlık değeri	149,155,388	82,495,578
Birim pay değeri		
	31.12.2022	31.12.2021
Fon toplam değeri (TL)	149,155,388	82,495,578
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	50,049	50,505
Birim pay değeri (TL)	2,980.19	1,633.41
	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
1 Ocak itibarıyla (Adet)	50,505	50,505
Dönem içinde geri alınan fon payları sayısı (Adet)	(456)	-
31 Aralık itibarıyla dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	50,049	50,505

29
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimi

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

i. Kredi riski açıklamaları

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
31 Aralık 2022	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	174,132	1,630	4,654,538
<i>Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	174,132	1,630	4,654,538
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	481,239	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	(481,239)	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
Vadesi gelmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

30
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2021	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	2,502	105,621	39,809,995
<i>Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	2,502	105,621	39,809,995
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	481,239	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	(481,239)	-	-
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
Vadesi gelmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ii. Likidite riskine ilişkin açıklamalar

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Fon'un türev finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

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

31
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022						
Sözleşme uyarınca vadeler	Kayıtlı Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı(=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yılda Uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	2,336,329	2,336,329	2,336,329	-	-	-
Diğer borçlar	2,336,329	2,336,329	2,336,329	-	-	-

31 Aralık 2021						
Sözleşme uyarınca vadeler	Kayıtlı Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı(=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yılda Uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	2,032,910	2,032,910	2,032,910	-	-	-
Diğer borçlar	2,032,910	2,032,910	2,032,910	-	-	-

iii. Piyasa riski açıklamaları

Döviz pozisyonu riski

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla fon tarafından tutulan yabancı para bulunmamaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla fon tarafından tutulan yabancı para varlıkların orijinal bakiyeleri ve toplam TL karşılıkları aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2021	
	TL Karşılığı	ABD Doları
Finansal varlıklar	5,352,481	401,567
Bankalardaki mevduat	9	1
Toplam varlıklar	5,352,491	401,567
Toplam yükümlülükler	-	-
Net yabancı para varlıklar	5,352,491	401,567

32
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Fon'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıdaki gibidir :

31.12.2021				
Risk türü	Risk oranı	Risk yönü	Dönem Karı/(Zararına) Etkisi	Net Varlık Değerine Etkisi
Döviz kuru riski	10%	Değer kazanması	535,249	535,249
		Değer kaybetmesi	(535,249)	(535,249)

Fiyat riski

Fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hisse senetleri ve açık VİOP sözleşmeleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

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

- i. 31 Aralık 2022 itibarıyla Fon portföyünde gelir ortaklığı senetleri yoktur (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).
- ii. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla alınan bedelsiz hisse senetleri yoktur (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

NOT 22 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	9,500	6,750
	9,500	6,750

(*) Tutarlar KDV hariç sunulmuştur.

NOT 23 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

**QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
PORTFÖY DAĞILIM RAPORU VE PAY FİYATININ
HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN
PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/
NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU İÇEREN FİYAT
RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK
HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR**

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

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

QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esasları"na ilişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını SPK'nın konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları Tebliğ hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

Dr. Halil İbrahim Yürüdü
Sorumlu Denetçi



İstanbul, 15 Mart 2023

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2022 TARİHLİ PORTFÖY DEĞER TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Yatırımlar	Kıymet	Alış Maliyeti	Alış Tarihi	Değerleme Raporu Tarihi	Değerleme Raporunda Yer Alan Değer	Portföy Değeri	Grup (%)	Toplam (%)						
A. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI														
A.1 GAYRİMENKULLER														
	ANKARA - CANKAYA - 28062 ADA 9 PARSEL	7,000,000		27.12.2022	20,100,000	20,100,000	13.76%	13.33%						
	ANKARA - CANKAYA - CUKURCA 26797 ADA 3 PARSEL	14,200,000		27.12.2022	38,070,000	38,070,000	26.06%	25.25%						
	İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Ada 4 Parsel 39 Pafta 59 Bağımsız Bölüm 10	7,079,905		12.12.2022	8,905,000	8,905,000	6.10%	5.91%						
	İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Ada 4 Parsel 39 Pafta 59 Bağımsız Bölüm 13	8,117,443		12.12.2022	10,210,000	10,210,000	6.99%	6.77%						
	İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Ada 4 Parsel 39 Pafta 59 Bağımsız Bölüm 16	6,777,787		12.12.2022	8,525,000	8,525,000	5.84%	5.66%						
	İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Ada 4 Parsel 39 Pafta 59 Bağımsız Bölüm 17	7,648,365		12.12.2022	9,620,000	9,620,000	6.58%	6.38%						
	İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Ada 4 Parsel 39 Pafta 59 Bağımsız Bölüm 3	7,648,365		12.12.2022	9,620,000	9,620,000	6.58%	6.38%						
	İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Ada 4 Parsel 39 Pafta 59 Bağımsız Bölüm 6	8,117,443		12.12.2022	10,210,000	10,210,000	6.99%	6.77%						
	İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Ada 4 Parsel 39 Pafta 59 Bağımsız Bölüm 7	4,424,444		12.12.2022	5,565,000	5,565,000	3.81%	3.69%						
	İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Ada 4 Parsel 39 Pafta 59 Bağımsız Bölüm 9	6,777,787		12.12.2022	8,525,000	8,525,000	5.84%	5.66%						
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 366	239,702		27.12.2022	1,225,000	1,225,000	0.84%	0.81%						
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 367	1,099,431		27.12.2022	4,330,000	4,330,000	2.96%	2.87%						
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 368	480,735		27.12.2022	2,005,000	2,005,000	1.37%	1.33%						
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 369	1,425,146		27.12.2022	5,255,000	5,255,000	3.60%	3.49%						
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 370	1,007,545		27.12.2022	3,930,000	3,930,000	2.69%	2.61%						
ARA GRUP TOPLAMI		82,044,098			146,095,000	146,095,000		96.91%						
Menkul Kıymet	İhraççı Kurum	İtfa Tarihi	Menkul Değer Tanımı	Nominal Faiz Oranı	Faiz Ödeme Sayısı	Nominal Değer	Birim Alış Fiyatı	Satın Alış Tarihi	İç İskonto Oranı	Günlük Birim Değer	Günlük Kur	Toplam Değer	Grup (%)	Toplam (%)
D.KATILMA BELGESİ														
	PBK - USD	27.12.2022				51,145.00	0.997174			0.996668	18.6983	953,138.08	20.48%	0.63%
	PDD	28.12.2022				2,127,755.00	1.48337			1.73958	1	3,701,400.04	79.52%	2.46%
ARA GRUP TOPLAMI						2,178,900.00						4,654,538.12		3.09%
GRUP TOPLAMI						2,178,900.00						4,654,538.12	0.00%	3.09%
FON PORTFÖY DEĞERİ						2,178,900.00						150,749,538.12		99.85%
DÖVİZ BAKİYELERİ														
			TRY			1,616.73	1	30.12.2022		1	1	1,616.73	99.22%	0.00%
			USD			0.68	0	27.12.2022		18.6983	1	12.71	0.78%	0.00%
GRUP TOPLAMI						1,617.41						1,629.44	100%	0.00%

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

Yatırımlar	Kıymet	Alış Maliyeti	Alış Tarihi	Değerleme Raporu Tarihi	Değerleme Raporunda Yer Alan Değer	Portföy Değeri	Grup (%)	Toplam (%)						
A. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI														
A.1 GAYRİMENKULLER														
	Ankara - Çankaya - 28062 Ada 9 Parsel	7,000,000	29.05.2019	29.12.2021	11,040,000	11,040,000	24.75%	13.06%						
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 359	236,306	19.07.2019	29.12.2021	465,000	465,000	41.01%	21.64%						
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 360	903,408	19.07.2019	29.12.2021	1,630,000	1,630,000	1.04%	0.55%						
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 361	539,772	19.07.2019	29.12.2021	755,000	755,000	3.65%	1.93%						
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 362	524,170	19.07.2019	29.12.2021	870,000	870,000	1.69%	0.89%						
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 363	278,311	19.07.2019	29.12.2021	850,000	850,000	1.95%	1.03%						
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 364	1,323,500	19.07.2019	29.12.2021	2,070,000	2,070,000	1.91%	1.01%						
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 365	941,974	19.07.2019	29.12.2021	1,560,000	1,560,000	4.64%	2.45%						
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 366	239,702	19.07.2019	29.12.2021	515,000	515,000	3.50%	1.85%						
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 367	1,099,431	19.07.2019	29.12.2021	1,835,000	1,835,000	1.15%	0.61%						
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 368	480,735	19.07.2019	29.12.2021	845,000	845,000	4.11%	2.17%						
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 369	1,425,146	19.07.2019	29.12.2021	2,215,000	2,215,000	1.89%	1.00%						
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 370	1,007,545	19.07.2019	29.12.2021	1,665,000	1,665,000	4.97%	2.62%						
	Ankara - Çankaya - 26797 Ada 9 Parsel	14,200,000	22.04.2020	29.12.2021	18,295,000	18,295,000	3.73%	1.97%						
ARA GRUP TOPLAMI		30,200,000			44,610,000	44,610,000		52.78%						
Menkul Kıymet	İhraççı Kurum	İtfa Tarihi	Menkul Değer Tanımı	Nominal Faiz Oranı	Faiz Ödeme Sayısı	Nominal Değer	Birim Alış Fiyatı	Satın Alış Tarihi	İç İskonto Oranı	Günlük Birim Değer	Günlük Kur	Toplam Değer	Grup (%)	Toplam (%)
C. BORÇLANMA SENETLERİ														
C.1 KİRA SERTİFİKALARI														
	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortak A.Ş.	08.03.2022	TRDHVKA32251	4.09%	12	7,000,000.00	101.139177	28.12.2021	16.18%	101.390907		7,097,363.49	25.98%	8.40%
	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.04.2022	TRDHVKA42219	5.17%	12	20,000,000.00	100.734623	27.12.2021	16.96%	101.101246		20,220,249.28	74.02%	23.92%
ARA GRUP TOPLAMI						27,000,000.00						27,317,612.77		32.32%
GRUP TOPLAMI						27,000,000.00						27,317,612.77	0.00%	32.32%
C. KATILMA BELGESİ														
	Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş.		EKF			206,004,822.00	0.022815	28.12.2021		0.022844	1	4,705,974.15	37.67%	5.57%
	Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş.		KIS			49,335,714.00	0.042405	27.12.2021		0.049334	1	2,433,928.11	19.48%	2.88%
	Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş.		PBK - USD			422,119.00	0.951631	21.12.2021		0.977078	12.9775	5,352,481.48	42.85%	6.33%
GRUP TOPLAMI						255,762,655.00						12,492,383.74	100.00%	14.78%
FON PORTFÖY DEĞERİ						282,762,655.00						84,419,996.51		99.88%
DÖVİZ BAKİYELERİ														
			TRY			105,612.25	1	30.12.2021		1	1	105,612.25	99.99%	0.12%
			USD			0.68	0	21.12.2021		13.329	1	9.06	0.01%	0.00%
GRUP TOPLAMI						105,612.93						105,621.31	100%	0.12%

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLİ TOPLAM DEĞER TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2022			31 Aralık 2021		
	Tutar TL	Grup %	Toplam %	Tutar TL	Grup %	Toplam %
Fon/ortaklık portföy değeri	151,315,453.51		101.06%	84,419,996.51		102.33%
Hazır değerler	1,629.44		0.00%	105,621.31		0.13%
Bankalar	1,629.44	100.00%	0.00%	105,621.31	100.00%	0.13%
Alacaklar	740,047.17		0.49%	3,339.05		0.00%
Diğer alacaklar	740,047.17	100.00%	0.49%	3,339.05	100.00%	0.00%
Diğer varlıklar	502.42	100.00%	0.00%	369.84	100.00%	0.00%
Borçlar	2,336,328.93		1.56%	2,033,747.57		2.47%
Yönetim ücreti	115,405.92	4.94%	0.08%	75,124.43	3.69%	0.09%
Ödenecek vergi	-	0.00%	0.00%	860,698.61	42.32%	1.04%
Diğer borçlar	2,220,923.01	95.06%	1.48%	1,097,924.53	53.99%	1.33%
Toplam değer/net varlık değeri	149,721,303.62		100.00%	82,495,579.14		100.00%
Toplam katılma payı/pay sayısı	2,000,000,000			2,000,000,000		
Yatırım fonları için kurucu tarafından						
iktisap edilen katılma payı	2,050.00			2,050.00		