

**QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI
KATILIM FONU
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

İÇİNDEKİLER

SAYFA

Bağımsız Denetçi Raporu	1-3
Finansal Durum Tabloları	4
Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları	5
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu	6
Nakit Akış Tabloları	7
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	8-24

Not 1	Fon Hakkında Genel Bilgiler	8
Not 2	Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	9-15
Not 3	Bölgümlere Göre Raporlama	15
Not 4	İlişkili Taraf Açıklamaları	16
Not 5	Alacaklar ve Borçlar	16
Not 6	Diğer Varlık ve Yükümlölükler	16
Not 7	Koşullu Varlık ve Borçlar	17
Not 8	Niteliklerine Göre Giderler	17
Not 9	Finansal Varlıklar	17-18
Not 10	Fiyat Raporundaki ve Finansal Durum Tablosundaki Toplam Değer/Net Varlık Değeri Mutabakatı	18
Not 11	Hasılat	18
Not 12	Esas Faaliyetlerden Gelirler Giderler	18-19
Not 13	Finansman Giderleri	19
Not 14	Kur Değişiminin Etkileri	19
Not 15	Türev Araçlar	19
Not 16	Finansal Araçlar	19-20
Not 17	Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklamalar	21
Not 18	Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosuna İlişkin Açıklamalar	21-22
Not 19	Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	22-24
Not 20	Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen Ya Da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gerekli Olan Diğer Hususlar	24
Not 21	Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar	24

1 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

QInvest Portföy Kira Sertifikası Katılım Fonu
Kurucu Yönetim Kurulu'na,

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

QInvest Portföy Kira Sertifikası Katılım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2019 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 2019 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

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

Diğer Husus

Fon'un 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetçi tarafından yapılmış olup 30 Nisan 2019 tarihli bağımsız denetçi raporunda olumlu görüş bildirilmiştir.

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 tablolaradaki 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 iletmiş 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 açacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

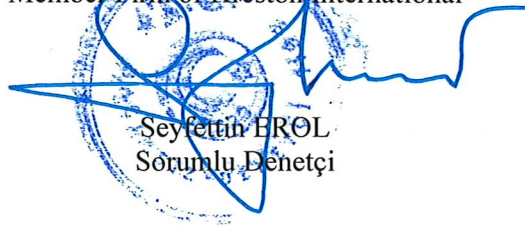
Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2019 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 Seyfettin Erol'dur.

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


Seyfettin EROL
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Mart 2020

QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU
31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız denetim'den</i>	<i>Bağımsız denetim'den</i>
		<i>Geçmiş</i>	<i>Geçmiş</i>
	Dipnot	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Referansları	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Nakit ve nakit benzerleri	17	10,478,180	9,564,093
Finansal varlıklar	9	109,660,801	33,306,238
Diğer varlıklar	6	149	123
TOPLAM VARLIKLAR		120,139,130	42,870,454
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer borçlar	5	115,088	38,484
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		115,088	38,484
TOPLAM DEĞERİ / NET VARLIK DEĞERİ	10-18	120,024,042	42,831,970

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız denetim'den</i>	<i>Bağımsız denetim'den</i>
		<i>Geçmiş</i>	<i>Geçmiş</i>
	Dipnot	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Referansları	01.01.-	01.01.-
		31.12.2019	31.12.2018
Kira ve katılma hesabı geliri	11	9,277,308	5,365,295
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş (zarar) / kar	11	347,554	(421)
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş (zarar) / kar	11	413,096	545,561
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	12	-	3
Esas faaliyet gelirleri		10,037,958	5,910,438
Yönetim ücretleri	8	(670,252)	(438,065)
Saklama ücretleri	8	(28,471)	(18,458)
Denetim ücretleri	8	(6,365)	(4,442)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	8	(10,275)	(12,489)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	12	(19,992)	(13,969)
Esas faaliyet giderleri (-)		(735,355)	(487,423)
Esas faaliyet karı		9,302,603	5,423,015
Net dönem karı / (zararı)		9,302,603	5,423,015
Diğer kapsamlı gelir		-	-
Toplam değerde / net varlık değerinde artış		9,302,603	5,423,015

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 VE 2018 DÖNEMLERİNE AİT
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız denetim'den</i>	<i>Bağımsız denetim'den</i>
		<i>Geçmiş</i>	<i>Geçmiş</i>
	Dipnot	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Referansları	01.01.-	01.01.-
		31.12.2019	31.12.2018
Toplam değeri/ net varlık değeri (dönem başı)	18	42,831,970	14,402,725
Toplam değerinde/net varlık değerinde artış / (azalış)	18	9,302,603	5,423,015
Katılma payı ihraç tutarı	18	195,217,242	212,706,033
Katılma payı iade tutarı (-)	18	(127,327,773)	(189,699,803)
Toplam değeri/ net varlık değeri (dönem sonu)	10	120,024,042	42,831,970

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 VE 2018 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.- 31.12.2019	Geçmiş Dönem 01.01.- 31.12.2018
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(66,934,756)	(14,388,900)
Net Dönem Karı / (Zararı)		9,302,603	5,423,015
Dönem Net (Zararı)/Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:		(9,649,778)	(6,000,467)
Katılma hesabı gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	11	(9,236,682)	(5,454,906)
Gerçeğe uygun değer (kayıpları) kazançları ile ilgili düzeltmeler	11	(413,096)	(545,561)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(75,864,889)	(19,176,743)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	5	76,604	8,803
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalışla ilgili düzeltmeler	9	(75,941,493)	(19,185,546)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(76,212,064)	(19,754,195)
Alınan katılma hesabı geliri	11	9,277,308	5,365,295
B. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		67,889,469	23,006,230
Katılma payı ihraçlarından elde edilen nakit	18	195,217,242	212,706,033
Katılma payı iadeleri için ödenen nakit	18	(127,327,773)	(189,699,803)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		954,713	8,617,330
C. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		954,713	8,617,330
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	17	9,468,259	850,929
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	17	10,422,972	9,468,259

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

8
QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

1.a. Fon Hakkında Genel Bilgiler

QInvest Portföy Kira Sertifikası Katılım Fonu ("Fon") Kira sertifikası katılım yatırım fonudur.

QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 10 Haziran 2015 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 447328 sicil numarası altında kaydedilerek 20 Haziran 2015 tarih ve 8850 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Ergo Portföy Yönetimi A.Ş. Katılım Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu izahname hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak Ergo Portföy Kira Sertifikası Katılım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu izahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 17 Kasım 2015 tarihinde onaylanmıştır.

Fon'un unvanı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 30 Mart 2016 tarih 12233903-305.04-E.3752 sayılı izni ile QInvest Portföy Kira Sertifikası Katılım Fonu olarak değiştirilmiştir.

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

Yönetici:

QInvest Portföy Yönetimi A.Ş.
Büyükdere Cad. Astoria Kuleleri No:127 A Blok Kat:11 Esentepe 34394/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 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları 18 Mart 2020 tarihinde Kurucu'nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

1.b. Fon'un Yönetim Stratejisi

Fon portföyünün tamamı devamlı olarak; kira sertifikaları ile katılma hesapları, ortaklık payları, altın ve diğer kıymetli madenler, borsa yatırım fonları ile Sermaye Piyasası Kurulu'na uygun görülen faize dayalı olmayan diğer para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmakta olup, fon toplam değerinin en az %80'i devamlı olarak kira sertifikalarına yatırılarak düzenli kira geliri elde edilmesi hedeflenir.

QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

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 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Fon'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Fon, KGK tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9, "Finansal araçlardaki değişiklikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin kar payını temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin kar payı oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

- **TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlardaki değişiklikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

- **TFRS 16, “Kiralama işlemleri”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikli kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır.

UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında birtakım değerlendirmelere neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

- **TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2015-2017 Dönemi

1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- **TFRS 3 “İşletme birleşmeleri”**, kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- **TFRS 11 “Müşterek anlaşmalar”**, müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- **TMS 12 “Gelir vergileri”**, işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- **TMS 23 “Borçlanma maliyetleri”**, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
- **TMS 19 “Çalışanlara sağlanan faydalar”**, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

- Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net kar payını belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
- Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TMS 1 ve TMS 8 “Önemlilik tanımındaki değişiklikler”;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

- **TFRS 3 “İşletme tanımı değişiklikler”;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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 2019 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, Fon’un 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. Fon'un dönem içerisinde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

2.c. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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. Fon'un dönem içinde muhasebe tahminlerinde bir değişiklik olmamıştır.

2.d. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve nakit benzerleri

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 17).

Finansal varlıklar

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

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

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

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

Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıkları elde tutarken kazanılan katılma payları, katılma payı 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 katılma 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.

13
QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

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 2019 ve 2018 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 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarında ilgili finansal varlıklarına ilişkin herhangi bir değer düşüklüğü karşılığı muhasebeleştirmemiştir.

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.

QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU
31 ARALIK 2019 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 ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkiyat oranı değişiklik tarihinden 1 Ekim 2006 tarihine kadar %10, 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

Gelir/giderin tanınması

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

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

Fon'dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden "Finansal varlıklar" hesabına alacak/borç kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; "Finansal varlıklar" hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark 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 bilançada "Teminata verilen nakit ve nakit benzerleri" hesabına kaydedilir.

Temettü dağıtımı

Dönem sonunda fona iade edilmeyen katılma payı sahiplerine Ocak ayının ilk iş günü itibarıyla temettü dağıtımı yapılır. Dönem başı yılın ilk değerlendirme günü, dönem sonu yılın son değerlendirme günüdür. Temettü tutarı dönem sonu fon fiyatı ile dönem başı fon fiyatı arasındaki pozitif fark ile dönem sonu dolaşımdaki katılma payı sayısının çarpılması suretiyle elde edilir. Temettü dağıtımı sonrasında fon fiyatı, bir pay için dağıtılacak temettü tutarı kadar azalmaktadır.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri

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.

QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;

- i) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
- ii) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satım konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
- iii) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
- iv) Katılma hesabı, kar payı oranı kullanılarak tahakkuk eden getirinin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
- v) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
- vi) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
- vii) (i) ile (vi) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
- viii) (vii) nolu alt bentte yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.

c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.

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

2.e. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Fon finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

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

NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon'un ana faaliyet konusu katılma belgesi sahipleri hesabına, riskin dağıtılması ve inançlı mülkiyet esaslarına göre sermaye piyasası araçlarından ve diğer kıymetli madenlerden oluşan portföyü işletmek ve hizmet sunduğu bölge Türkiye olduğundan 31 Aralık 2019 hesap dönemi itibarıyla sona eren finansal tablolarda ayrıca bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

16
QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

4.1 İlişkili taraflarla yapılan işlemler

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. - fon yönetim ücretleri (Not 8)	458,581	318,436
	458,581	318,436

4.2 İlişkili taraflara borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. - fon yönetim ücretleri	57,401	26,110
	57,401	26,110

NOT 5 ALACAKLAR BORÇLAR

5.1 Diğer borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek fon yönetim ücreti (Not 4) (*)	106,693	33,830
Ödenecek denetim ücreti	3,068	2,574
Diğer borçlar	5,327	2,080
	115,088	38,484

(*) Dağıtıcılara ödenecek yönetim ücreti 49,292 TL'dir (31 Aralık 2018: 7,720 TL).

NOT 6 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

6.1 Diğer varlıklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer varlıklar	149	123
	149	123

17
QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Fon'un vermiş olduğu teminat mektubu ve teminat senedi bulunmamaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Fon'un VİOP'a vermiş olduğu nakit teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

NOT 8 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Yönetim ücretleri (*)	670,252	438,065
Saklama ücretleri	28,471	18,458
Denetim ücretleri	6,365	4,442
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	10,275	12,489
	715,363	473,454

(*) Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0.00343'ünden (yüz binde üç virgül kırk üç) [yıllık yaklaşık %1.25 (yüzde bir virgül yirmi beş)] (BSMV dahil) oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde, kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya fondan ödenir.

Dağıtıcılara ödenen yönetim ücreti 211,671 TL tutarındadır (2018: 119,629 TL).

NOT 9 FİNANSAL VARLIKLAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	109,660,801	33,306,238
	109,660,801	33,306,238

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir;

		31 Aralık 2019	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Kayıtlı Değeri
Kira sertifikaları	104,921,935	106,113,152	106,113,152
Yatırım fonları	3,500,181	3,547,649	3,547,649
	108,422,116	109,660,801	109,660,801

18
QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir;

	Maliyet	31 Aralık 2018	
		Gerçeğe Uygun Değeri	Kayıtlı Değeri
Kira sertifikası	32,521,319	33,306,238	33,306,238
	32,521,319	33,306,238	33,306,238

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kira sertifikalarının yıllık kupon getiri oranları %11.50 ve %19.96 arasındadır (31 Aralık 2018: %5.36 - %25.52).

NOT 10 FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Fiyat raporundaki toplam değer / net varlık değeri (Not 18)	120,024,042	42,831,970
Finansal durum tablosundaki toplam değer / net varlık değeri	120,024,042	42,831,970

NOT 11 HASILAT

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Kira ve katılma hesabı gelirleri	9,277,308	5,365,295
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/(zarar)	347,554	(421)
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zarar)	413,096	545,561
	10,037,958	5,910,435

NOT 12 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

12.1 Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Diğer gelirler	-	3
	-	3

19
QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

12.2 Esas faaliyetlerden diğer giderler

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Vergi, resim, harç vb. giderler	1,056	882
KAP ücretleri	1,567	1,467
Kayda alma giderleri	10,002	5,293
Karşılaştırma ölçütü lisansı giderleri	4,248	4,248
Noter tasdik ve ücretleri	110	89
Diğer giderler	3,009	1,990
	19,992	13,969

NOT 13 FİNANSMAN GİDERLERİ

Fon'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansman gideri bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

NOT 14 KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Fon'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kur farkı getiri ve gideri bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

NOT 15 TÜREV ARAÇLAR

Fon'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla türev aracı bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

NOT 16 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.

20
QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

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:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri
Nakit ve nakit benzerleri	10,478,180	10,478,180	9,564,093	9,564,093
Diğer varlıklar	149	149	123	123
Finansal varlıklar	109,660,801	109,660,801	33,306,238	33,306,238
Diğer borçlar	115,088	115,088	38,484	38,484

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer ile gösterilen finansal varlıkların değerlendirme yöntemleri:

31 Aralık 2019	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Kira sertifikaları	106,113,152	-	-
Yatırım fonları	3,547,649	-	-
	109,660,801	-	-
31 Aralık 2018	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Kira sertifikaları	33,306,238	-	-
	33,306,238	-	-

21
QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Bankalar		
- Katılma hesabı (vadeli)	10,455,208	9,495,833
- Vadesiz mevduat	22,972	68,260
	10,478,180	9,564,093

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Bankalar		
- Katılma hesabı (vadeli)	10,455,208	9,495,833
- Vadesiz mevduat	22,972	68,260
Kar payı tahakkukları (-)	(55,208)	(95,834)
Nakit akış tablosuna esas nakit ve nakit benzerleri	10,422,972	9,468,259

Fon'un 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla nakit akış tablolarında, nakit ve nakit benzeri değerler, katılma hesaplarına ilave edilerek gösterilmektedir:

NOT 18 TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
1 Ocak itibarıyla toplam değer/net varlık değeri	42,831,970	14,402,725
Toplam değerde/net varlık değerinde artış	9,302,603	5,423,015
Katılma payı ihraç tutarı (+)	195,217,242	212,706,033
Katılma payı iade tutarı (-)	(127,327,773)	(189,699,803)
31 Aralık itibarıyla toplam değer/net varlık değeri	120,024,042	42,831,970

Birim pay değeri

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Fon toplam değeri (TL)	120,024,042	42,831,970
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	6,902,105,938	2,952,479,568
Birim pay değeri (TL)	0.0174	0.0145

22
QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
1 Ocak itibarıyla (Adet)	2,952,479,568	1,172,969,493
Dönem içinde satılan fon payları sayısı (Adet)	11,862,215,430	16,299,132,609
Dönem içinde geri alınan fon payları sayısı (Adet)	(7,912,589,060)	(14,519,622,534)
31 Aralık itibarıyla dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	6,902,105,938	2,952,479,568

NOT 19 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				Nakit ve nakit benzerleri		
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar			Finansal Yatırımlar	Banka Mevduatı	T.R./T.P.P Alacakları
31 Aralık 2019	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	-	109,660,801	10,478,180	-
<i>Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	109,660,801	10,478,180	-
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)	-	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-

QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2018	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Nakit ve nakit benzerleri	
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar				Banka Mevduatı	T.R./ T.P.P Alacakları
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	-	33,306,238	9,564,093	-
<i>Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	33,306,238	9,564,093	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net 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)	-	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
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 bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Fon'un türev finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: 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 Aralık 2019						
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 Yıldan Uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	115,088	115,088	115,088	-	-	-
Diğer borçlar	115,088	115,088	115,088	-	-	-
31 Aralık 2018						
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 Yıldan Uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	38,484	38,484	38,484	-	-	-
Diğer borçlar	38,484	38,484	38,484	-	-	-

QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

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. Fon'un 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Fiyat riski

Fon'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hisse senetleri ve açık VİOP sözleşmeleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

NOT 20 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

- i. 31 Aralık 2019 itibarıyla Fon portföyünde gelir ortaklığı senetleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).
- ii. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla alınan bedelsiz hisse senetleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

NOT 21 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

**QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI
KATILIM FONU
31 ARALIK 2019 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 KİRA SERTİFİKASI
KATILIM FONU**

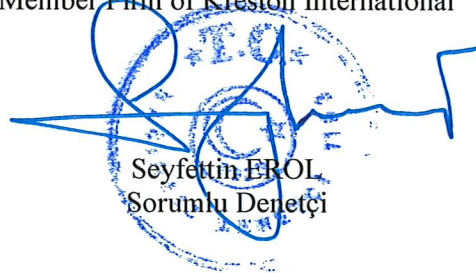
**PAY FİYATININ HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN
PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU
İÇEREN FİYAT RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK
HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR**

QInvest Portföy Kira Sertifikası Katılım Fonu'nun ("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2019 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 2019 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

QInvest Portföy Kira Sertifikası Katılım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2019 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



Seyfettin EROL
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Mart 2020

QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU
31 ARALIK 2019 TARİHLİ PORTFÖY DEĞER TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

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	Toplam Değer	Grup (%)	Toplam (%)
B. BORÇLANMA SENETLERİ													
B.1 KİRA SERTİFİKALARI													
	Hazine / Turkish Treasury	15.12.2021	TRD151221T10	5.75%	6	1,210,000.00	100	31.12.2019	1.18%	103.349554	1,250,529.60	1.18%	1.04%
	Hazine / Turkish Treasury	18.11.2020	TRD181120T19	8.95%	6	540,000.00	109.806044	19.09.2019	0.60%	108.375483	585,227.61	0.55%	0.49%
	Hazine / Turkish Treasury	23.09.2020	TRD230920T24	12.20%	6	1,370,000.00	110.937392	28.11.2019	0.00%	116.510854	1,596,198.71	1.50%	1.33%
	Hazine / Turkish Treasury	30.10.2024	TRD301024T10	1.63%	6	1,000,000.00	100	06.11.2019	0.00%	107.74915	1,077,491.50	1.02%	0.90%
	Aktif Bank Sukuk Varlık Kiralama A.Ş	07.02.2020	TRDABVK22016	3.24%	12	4,000,000.00	100	08.11.2019	12.32%	102.064584	4,082,583.34	3.85%	3.40%
	Aktif Bank Sukuk Varlık Kiralama A.Ş	28.02.2020	TRDABVK22024	2.93%	12	9,500,000.00	100.133239	04.12.2019	11.21%	101.235443	9,617,367.06	9.06%	8.01%
	Aktif Bank Sukuk Varlık Kiralama A.Ş	13.03.2020	TRDABVK32023	2.84%	12	6,150,000.00	100.548317	31.12.2019	10.96%	100.782421	6,198,118.87	5.84%	5.16%
	ALBARAKA KATILIM BANKASI	12.02.2020	TRDBRKT22022	3.05%	12	3,000,000.00	100.288542	28.11.2019	10.04%	101.949242	3,058,477.25	2.88%	2.55%
	ALBARAKA TÜRK KATILIM BANK A.Ş	28.02.2020	TRDBRKT22030	2.91%	12	4,370,000.00	100.290385	30.12.2019	10.15%	101.370549	4,429,892.97	4.17%	3.69%
	ALBARAKA KATILIM BANKASI	25.03.2020	TRDBRKT32021	2.66%	12	1,500,000.00	100	20.12.2019	10.28%	100.398167	1,505,972.50	1.42%	1.25%
	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortak AS	28.01.2020	TRDHVKA12014	8.87%	12	2,580,000.00	100.287603	23.09.2019	18.98%	107.530648	2,774,290.72	2.61%	2.31%
	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	04.02.2020	TRDHVKA22013	4.56%	12	1,400,000.00	100	08.10.2019	14.67%	103.27809	1,445,893.26	1.36%	1.20%
	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortak AS	07.04.2020	TRDHVKA42011	4.64%	12	1,600,000.00	100	19.11.2019	12.53%	101.441974	1,623,071.59	1.53%	1.35%
	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM	12.05.2020	TRDHVKA52010	4.39%	12	600,000.00	100	17.12.2019	11.26%	100.468706	602,812.24	0.57%	0.50%
	Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	12.02.2020	TRDKTLM22014	3.65%	3	1,100,000.00	102.699064	25.09.2019	16.79%	101.85843	1,120,442.73	1.06%	0.93%
	Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	17.04.2020	TRDKTLM42012	4.69%	3	10,600,000.00	104.574156	06.12.2019	0.00%	106.044483	11,240,715.21	10.59%	9.36%
	Finans Finansal Kiralama A.Ş.	27.05.2020	TRDKTLM52011	4.60%	3	1,800,000.00	101.459165	18.10.2019	8.63%	101.191276	1,821,442.96	1.72%	1.52%
	Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	17.06.2020	TRDKTLM62010	4.99%	3	680,000.00	100.183546	25.09.2019	10.95%	100.113172	680,769.57	0.64%	0.57%
	KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.	15.01.2020	TRDKTVK12018	3.23%	12	3,000,000.00	100.938219	01.11.2019	9.67%	102.892002	3,086,760.07	2.91%	2.57%
	KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama	29.01.2020	TRDKTVK12026	2.71%	12	6,000,000.00	100	31.10.2019	10.46%	101.959322	6,117,559.30	5.77%	5.09%
	Vakıf Varlık Kiralama A.Ş.	12.02.2020	TRDVVRK22018	3.09%	12	5,950,000.00	100.16736	25.11.2019	9.90%	102.000729	6,069,043.36	5.72%	5.05%
	Vakıf Varlık Kiralama A.Ş.	12.03.2020	TRDVVRK32017	2.30%	12	900,000.00	100	19.12.2019	10.38%	100.382432	903,441.89	0.85%	0.75%
	PALMET ENERJİ A.S	24.12.2021	TRDYVKS2119	4.14%	3	20,000,000.00	100	27.12.2019	1.93%	100.267902	20,053,580.42	18.90%	16.70%
	Ziraat Katılım Varlık Kiralama	14.01.2020	TRDZKVK12023	3.45%	12	7,500,000.00	101.132786	03.12.2019	10.45%	103.111252	7,733,343.88	7.29%	6.44%
	Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	29.01.2020	TRDZKVK12031	3.39%	12	3,500,000.00	100	25.10.2019	13.37%	102.437511	3,585,312.87	3.38%	2.98%
	Ziraat Katılım Varlık Kiralama	21.02.2020	TRDZKVK22014	3.15%	12	1,500,000.00	100.646109	19.12.2019	10.16%	101.795979	1,526,939.68	1.44%	1.27%
	Ziraat Katılım Varlık Kiralama	11.03.2020	TRDZKVK32013	2.96%	12	2,300,000.00	100.581238	19.12.2019	9.97%	101.124924	2,325,873.25	2.19%	1.94%
ARA GRUP TOPLAMI						103,650,000.00				106,113,152.41		88.35%	
GRUP TOPLAMI						103,650,000.00				106,113,152.42		88.35%	
C. KATILMA BELGESİ			KSD			3,430,000.00	1.020461	02.12.2019		1.0343	3,547,649.00	100.00%	2.95%
GRUP TOPLAMI						3,430,000.00				3,547,649.00		2.95%	
G. KATILIM HESABI													
	Ziraat Katılım Bankası	28.01.2020	QP.KH.20200128 Ziraat Katılım TL	9.70%		1,500,000.00	100.00	27.12.2019	0.00%	100.159452	1,502,391.78	14.37%	1.25%
	Ziraat Katılım Bankası	21.01.2020	QP.KH.20200121 Ziraat Katılım TL	10.10%		2,400,000.00	100.00	20.12.2019	0.00%	100.359726	2,408,633.42	23.04%	2.01%
	Ziraat Katılım Bankası	14.01.2020	QP.KH.20200114 Ziraat Katılım TL	11.00%		5,600,000.00	100.00	13.12.2019	0.00%	100.60274	5,633,753.42	53.88%	4.69%
	Emlak Katılım Bankası	03.01.2020	QP.KH.20200103 Emlak Katılım TL	11.75%		900,000.00	100.00	27.11.2019	0.00%	101.158904	910,430.14	8.71%	0.76%
ARA GRUP TOPLAMI						10,400,000.00				10,455,208.76		8.71%	
GRUP TOPLAMI						10,400,000.00				10,455,208.76		8.71%	
FON PORTFÖY DEĞERİ						117,480,000.00				120,116,010.15		100.00%	
DÖVİZ BAKİYELERİ													
GRUP TOPLAMI			TRY			22,972.22	1	31.12.2019		1	22,972.22	100.00%	0.02%
GRUP TOPLAMI						22,972.22				22,972.22		0.02%	

QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU
31 ARALIK 2018 TARİHLİ PORTFÖY DEĞER TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

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	Toplam Değer	Grup (%)	Toplam (%)
B. BORÇLANMA SENETLERİ													
B.1 KİRA SERTİFİKALARI													
	Hazine / Turkish Treasury	13.02.2019	TRD130219T18	5.52%	6	6,491.00	102.759646	28.12.2018	18.55%	103.474414	6,716.52	0.02%	0.02%
	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortak A.Ş.	08.01.2019	TRDHVKA11917	7.69%	12	2,100,000.00	100	28.09.2018	28.81%	107.237743	2,251,992.61	6.76%	5.26%
	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	22.01.2019	TRDHVKA11925	7.69%	12	1,000,000.00	100.909186	12.12.2018	30.13%	106.142179	1,061,421.79	3.19%	2.48%
	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	16.04.2019	TRDHVKA41922	7.63%	12	4,000,000.00	100	19.12.2018	25.54%	100.876142	4,035,045.66	12.11%	9.43%
	Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	12.02.2020	TRDKTLM22014	3.65%	3	400,000.00	100.704261	31.10.2018	0.00%	103.783341	415,133.37	1.25%	0.97%
	Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	27.03.2019	TRDKTLM31916	14.46%	12	1,000,000.00	100	28.03.2018	14.01%	111.057501	1,110,575.01	3.33%	2.59%
	Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	17.04.2020	TRDKTLM42012	4.69%	3	6,250,000.00	103.648059	21.12.2018	0.00%	109.322587	6,832,661.69	20.51%	15.96%
	Finans Finansal Kiralama A.Ş.	27.05.2020	TRDKTLM52011	4.60%	3	1,700,000.00	101.397486	21.12.2018	2.22%	101.431411	1,724,333.99	5.18%	4.03%
	Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	17.06.2020	TRDKTLM62010	4.99%	3	600,000.00	100.298897	24.12.2018	2.88%	100.729179	604,375.08	1.81%	1.41%
	Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	01.10.2019	TRDKTLM61914	4.14%	3	1,070,000.00	106.343823	24.12.2018	0.00%	107.307399	1,148,189.17	3.45%	2.68%
	Süperonline İletişim Hizmetleri A.Ş.	26.03.2019	TRDKTSK31915	6.91%	12	1,500,000.00	100	13.12.2018	26.70%	101.305167	1,519,577.51	4.56%	3.55%
	Nurol Varlık Kiralama A.Ş.	20.02.2019	TRDNVKA21914	6.23%	3	200,000.00	102.35727	26.12.2018	27.41%	102.833646	205,667.29	0.62%	0.48%
	Türkiye Finans Varlık Kiralama A.Ş.	25.01.2019	TRDTFVK11937	6.38%	3	150,000.00	104.363004	31.12.2018	26.12%	104.832237	157,248.36	0.47%	0.37%
	Vakıf Varlık Kiralama A.Ş.	20.03.2019	TRDVVRK31928	5.36%	12	6,500,000.00	100	21.12.2018	23.90%	100.707045	6,545,957.91	19.65%	15.29%
	Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	15.02.2019	TRDZKVK21917	6.05%	12	200,000.00	100	23.11.2018	23.89%	103.342134	206,684.27	0.62%	0.48%
	Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	25.03.2019	TRDZKVK31924	5.92%	12	5,500,000.00	100	27.12.2018	31.24%	99.648312	5,480,657.17	16.46%	12.80%
ARA GRUP TOPLAMI						32,176,491.00					33,306,237.40		77.80%
GRUP TOPLAMI						32,176,491.00					33,306,237.41		77.80%
G. KATILIM HESABI													
	Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.	14.01.2019		23.50%		1,500,000.00	100.00	10.12.2018	0.00%	101.480822	1,522,212.33	16.03%	3.56%
	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	21.01.2019		23.50%		1,500,000.00	100.00	21.12.2018	0.00%	100.772603	1,511,589.04	15.92%	3.53%
	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	14.01.2019		23.50%		2,200,000.00	100.00	14.12.2018	0.00%	101.223288	2,226,912.33	23.45%	5.20%
	Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.	22.01.2019		23.00%		3,500,000.00	100.00	21.12.2018	0.00%	100.756164	3,526,465.75	37.14%	8.24%
	Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.	14.01.2019		23.75%		700,000.00	100.00	14.12.2018	0.00%	101.236301	708,654.11	7.46%	1.66%
ARA GRUP TOPLAMI						9,400,000.00					9,495,833.56		22.19%
GRUP TOPLAMI						9,400,000.00					9,495,833.56		22.19%
FON PORTFÖY DEĞERİ						41,576,491.00					42,802,070.94		100.00%
DÖVİZ BAKİYELERİ													
			TRY			68,260.21	1	31.12.2018		1	68,260.21	100.00%	0.16%
GRUP TOPLAMI						68,260.21					68,260.21		0.16%

QINVEST PORTFÖY KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU
31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLİ TOPLAM DEĞER TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2019			31 Aralık 2018		
	Tutar TL	Grup %	Toplam %	Tutar TL	Grup %	Toplam %
Fon/ortaklık portföy değeri	120,116,010.15		100.08%	42,802,070.94		99.93%
Hazır değerler	22,972.22		0.02%	68,260.21		0.16%
Bankalar	22,972.22	100%	0.02%	68,260.21	100%	0.16%
Alacaklar	-	-	-	-	-	-
Diğer varlıklar	148.94	100%	0.00%	122.84	100%	0.00%
Borçlar	115,087.50		0.10%	38,483.77		0.09%
Yönetim ücreti	106,693.38	92.71%	0.09%	33,830.38	87.91%	0.08%
Diğer borçlar	8,394.12	7.29%	0.01%	4,653.39	12.09%	0.01%
Toplam değer/net varlık değeri	120,024,043.81		100.00%	42,831,970.22		100.00%
Toplam katılma payı/pay sayısı	10,000,000,000			10,000,000,000		
Yatırım fonları için kurucu tarafından iktisap edilen katılma payı	131,602,867			16,236,000		