

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

**11 Mart - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait
finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporu**

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Finansal tablolara ilişkin bağımsız denetçi raporu.....	1 - 4
Finansal durum tablosu	5
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	6
Toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu.....	7
Nakit akış tablosu	8
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar	9 – 26

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1) Görüş

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 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 hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler Dipnot 2'de açıklandığı üzere Fon, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 393.062.238 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar 6 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Fon'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 6'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirket değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

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

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Fon'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Fon'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde 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.

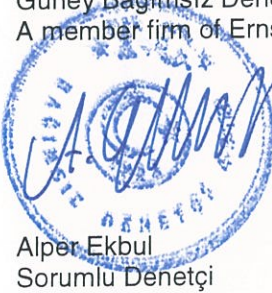
Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 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.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Kurucu Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Alper Ekbul'dur.

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



Alper Ekbul
Sorumlu Denetçi

6 Mart 2020
İstanbul, Türkiye

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

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

		Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	31 Aralık 2019
Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	148.859
Diğer Alacaklar	5	81.351
Finansal Varlıklar	6	8.101.341
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	393.062.238
Toplam Varlıklar (A)		401.393.789
Yükümlülükler		
Diğer Borçlar	5	(249.231)
İlişkili Taraflara Borçlar	4	(65.508)
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		(314.739)
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		401.079.050

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

Bağımsız Denetim'den Geçmiş
11 Mart - 31 Aralık 2019 Dönemine Ait
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	11 Mart- 31 Aralık 2019
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Faiz Gelirleri	11	212
Temettü Gelirleri		-
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	11	288.923
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar		13.979.347
Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri/Giderleri		-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	350.155
Esas Faaliyet Gelirleri		14.618.637
Yönetim Ücretleri	4,13	(637.732)
Performans Ücretleri		-
Saklama Ücretleri		(337.381)
Denetim Ücretleri		(18.965)
Danışmanlık Ücretleri		-
Kurul Ücretleri		(59.456)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri		(18)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	7,12	(8.616.036)
Esas Faaliyet Giderleri		(9.669.588)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		4.949.049
Finansman Giderleri		-
Net Dönem Karı/Zararı (A)		4.949.049
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		-
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ		
(A+B)		4.949.049

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

Bağımsız Denetim'den Geçmiş
11 Mart 2019 - 31 Aralık 2019 Dönemine Ait
Toplam Değer / Net Varlık Değeri Değişim Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 11 Mart - 31 Aralık 2019
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		-
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış		4.949.049
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)		396.130.001
Katılma Payı İade Tutarı (-)		-
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	9	401.079.050

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

Bağımsız Denetim'den Geçmiş
11 Mart - 31 Aralık 2019 Dönemine Ait
Nakit Akış Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	31 Aralık 2019
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(2.918.904)
Net Dönem Karı/Zararı		4.949.049
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(13.979.559)
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	11	(212)
Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		(13.979.347)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		6.111.394
Teminat olarak tutulan nakit ve nakit benzerlerindeki değişim		-
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(81.351)
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		314.739
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		5.878.006
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(2.919.116)
Alınan Temettü	11	212
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		-
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		396.130.001
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit		396.130.001
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		393.211.097
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		393.211.097
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		-
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	148.859

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. Fon hakkında genel bilgiler

İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, ve içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkuller veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur. Fon'un ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.01.2019 tarih ve 4/102 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Fon katılma payları; içtüzük ve ihraç belgesindeki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 4.03.2019 tarihinden itibaren, ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulmaya başlanmıştır.

Kurucu ve Yönetici:

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

Saklayıcı Kuruluş:

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

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

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

SPK, 28 Şubat 1990 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan, XI/6 numaralı tebliği ve bu tebliğe değişiklik getiren 19 Aralık 1996 ve 27 Ocak 1998 tarihli tebliğler ile Menkul Kıymetler Yatırım Fonları tarafından 1 Ocak 1990 tarihinden başlayarak düzenlenecek mali tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kuralları belirlemiştir. 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği” (II-14.2) (Tebliğ) ile 31 Aralık 2013 tarihinde yürürlüğe girmek üzere yatırım fonlarının finansal tablolarının hazırlanmasında Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarının (TMS) esas alınması hükmü altına alınmış ve finansal rapor tanımı yapılarak, bu kapsama finansal tablolar, sorumluluk beyanları ve portföy raporları alınmıştır. Fiyat raporları ve portföy dağılım raporlarından oluşan portföy raporları, fon portföylerinde yer alan varlıkların değerlendirilmesine ve değerlemeler sonucunda hesaplanan fon portföy ve toplam değerlerine ilişkin bilgileri içeren raporlar olarak düzenlenmiştir. Ayrıca SPK sözkonusu finansal tablolara ilişkin olarak tablo ve dipnot formatlarını yayımlamıştır.

Uygunluk Beyanı

Fon, finansal tablolarını Kamu Gözetim Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği” (II-14.2) yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği’ne uygun olarak hazırlanmaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere 6 Mart 2020 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Muhasebe politikalarında değişiklikler ve hatalar

Yeni bir TMS/TFRS’nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS/TFRS’nin şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

(a)Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'inde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- *İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;*
- *Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;*
- *İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;*
- *İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve*
- *İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.*

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

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

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Fon, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak dört temel konuda kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu uygulamalar riskten korunma muhasebesi ile ilgili olup, özette

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

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

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Fon, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

(b) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGG tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

UMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

23 Ocak 2020'de UMSK, "UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler UMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Finansal araçlar

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

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

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

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

Bu kategoride alım-satım amaçlı finansal varlıklar yer almaktadır.

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

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

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

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kredi ve alacaklar

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

Diğer finansal borçlar

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

Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

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

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

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Yabancı para çevrimi

Fon'un geçerli ve finansal tabloların sunumunda kullanılan para birimi TL'dir. Yabancı para işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Yabancı paraya dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları kullanılarak; yabancı para cinsinden olan ve maliyet değeri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ilk işlem tarihindeki kurlardan; yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ise gerçeğe uygun değerlerin tespit edildiği tarihte geçerli olan kurlardan TL'ye çevrilmiştir." Çevrimler sonucu oluşan kur farkları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yansıtılmıştır.

Finansal araçların netleştirilmesi

Finansal varlık ve yükümlülükler, netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olunması ve söz konusu varlık ve yükümlülükleri net bazda tahsil etme/ödeme veya eş zamanlı sonuçlandırma niyetinin olması durumunda bilançoda netleştirilerek gösterilmektedir.

Satış ve geri alım anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

Tekrar geri alımlarını öngören anlaşmalar çerçevesinde satılmış olan menkul kıymetler ("Repo"), finansal durum tablosunda "Teminata verilen finansal varlıklar" altında fon portföyünde tutulmuş amaçlarına göre "Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan" portföylerde sınıflandırılmakta ve ait olduğu portföyün esaslarına göre değerlemeye tabi tutulmaktadır. Repo sözleşmesi karşılığı elde edilen fonlar pasifte "Repo borçları" hesabında muhasebeleştirilmekte ve ilgili repo anlaşmaları ile belirlenen satım ve geri alım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için etkin faiz oranı yöntemine göre gider reeskontu hesaplanmaktadır. Repo işlemlerinden sağlanan fonlar karşılığında ödenen faizler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "faiz gelirleri" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymet ("Ters repo") işlemleri finansal durum tablosunda "Ters repo alacakları" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir. Ters repo anlaşmaları ile belirlenen alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için "Etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi"ne göre faiz gelir reeskontu hesaplanmakta ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "faiz gelirleri" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Takas alacakları /borçları

Takas borçları raporlama tarihi itibarıyla normal yoldan alım işlemlerinde satın alma sözleşmesi yapılmış ancak teslim alınmamış menkul kıymet alımlarına ilişkin olan borçlardır.

Takas alacakları normal yoldan satış işlemlerinde satış sözleşmesi yapılmış ancak teslim edilmemiş menkul kıymet satışlarına ilişkin olan alacaklardır.

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Verilen Teminatlar

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

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

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Gelir/giderin tanınması

Menkul kıymet satış kar/zararı

Fon portföyünde bulunan menkul kıymetlerin, alım ve satımı, Fon paylarının alım ve satımı, Fon'un gelir ve giderleri ile Fon'un diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla (işlem tarihi) muhasebeleştirilir. Fon'dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden ilgili varlık hesabına alacak kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; ilgili varlık hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark oluştuğu takdirde bu fark "Menkul kıymet satış karları" hesabına veya "Menkul kıymet satış zararları hesabına kaydolunur.

Satılan menkul kıymete ilişkin "Fon payları değer artış/azalış" hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak "Gerçekleşen değer artışları/azalışları" hesaplarına aktarılır. Bu hesaplar ilgili dönemdeki diğer kapsamlı gelir tablosunda netleştirilerek "Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar" hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak "Aracılık komisyonu gideri" hesabında izlenir.

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

Ücret ve komisyonlar genel olarak tahsil edildikleri veya ödendikleri tarihte gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Bununla birlikte, fon yönetim ücreti ve denetim ücreti tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Fon, ters repo işlemleri için günlük milyonda 5,5, borsa para piyasası (1-7 gün arası vadeli) işlemleri için yüzbinde 2.1 ve borsa para piyasası (7 günden uzun vadeli) işlemleri için milyonda 2.8* gün sayısı oranında aracılık komisyon ücreti ödemektedir.

Faiz gelir ve gideri

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

Temettü geliri

Temettü gelirleri ilgili temettüyü alma hakkı oluştuğu tarihte finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Yönetim ücreti

Yönetim ücreti tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Bu fon için yönetim ücreti, yıllık %0.20'dir.

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Vergi

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

Katılma payları

Katılma payları pay sahiplerinin opsiyonuna bağlı olarak paraya çevrilebilir olup, finansal yükümlülük olarak değerlendirilmektedir. Katılma payları Fon'un net varlık değeri üzerinden günlük olarak belirlenen fiyatlardan pay sahipleri tarafından alınıp satılabilir. Katılma payının fiyatı fon net varlık/ toplam değerinin, değerlendirme gününde tedavülde olan pay sayısına bölünerek belirlenmektedir.

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanırlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Fon yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

3. Bölümlere göre raporlama

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

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

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

4. İlişkili Taraf Açıklamaları ve Nakit ve Nakit Benzerleri

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

	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri	
Vadesiz mevduat – T. İş Bankası A.Ş.	12.761
Diğer hazır değerler - T. İş. Bankası A.Ş.	136.099
Toplam	148.859
	31 Aralık 2019
İlişkili tarafa borçlar	
Yönetim ücretleri – İş Portföy Yönetimi A.Ş.	65.508
Toplam	65.508
	31 Aralık 2019
İlişkili taraf ile yapılan işlemler Giderler	
Yönetim ücretleri – İş Portföy Yönetimi A.Ş.	637.732
Toplam	637.732
	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri	
Bankalar	148.859
Toplam	148.859

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

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

5. Diğer alacaklar ve borçlar

Fon'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla diğer alacakları yoktur.

Bilançoda gösterilen "Diğer borçlar" kaleminin detayları aşağıda açıklanmıştır:

Diğer borçlar	31 Aralık 2019
Denetim Ücreti	5.886
Tescil Ve İlan Gideri	2.700
Saklama Komisyonları	104.303
Dövizli Borç Değerleme	136.342
Toplam	249.231

6. Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal varlıklar içerisinde taşınan alım satım amaçlı menkul kıymetlere ve gayrimenkullere ilişkin bilgiler: Gayrimenkul yatırımları, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme şirketi tarafından hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde belirlenen gerçeğe uygun değerleriyle finansal tablolara yansıtılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenmiştir.

31 Aralık 2019			
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul Yatırımları	380.130.000	393.062.238	393.062.238
Yatırım Fonları	7.054.014	8.101.341	8.101.341
Toplam	387.184.014	401.163.579	401.163.579

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

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

7. Niteliklerine göre giderler

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

Esas faaliyetlerden diğer giderleri;

	31 Aralık 2019
Vergi Gideri	(5.533)
Tescil Ve İlan Giderleri	(5.712.875)
Noter Harç Tasdik Giderleri	(748)
Danışmanlık Giderleri	(480.478)
Sigorta Giderleri	(131.121)
Diğer Giderler	(2.285.281)
Toplam	(8.616.036)
	31 Aralık 2019
Ters Repo ve Repo Komisyonu	(18)
Toplam	(18)

8. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

Karşılıklar bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabilirdiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Tutarın yeterince güvenilir olarak ölçülemediği ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için fondan kaynak çıkmasının muhtemel olmadığı durumlarda söz konusu yükümlülük "Koşullu" olarak kabul edilmektedir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Fon'un vermiş veya almış olduğu teminatı bulunmamaktadır.

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

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

	31 Aralık 2019
Fon toplam değeri (TL)	401.079.050
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	396.130.000
Birim pay değeri (TL)	1,012493
	31 Aralık 2019
	adet
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	-
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	396.130.000
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	-
Toplam	396.130.000

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

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

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle fon'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal varlıkların finansal durum tablosundaki 401.079.050 TL tutarındaki değerleri fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır.

11. Hasılat

	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Faiz ve Temettü Gelirleri	
Ters Repo Faiz Gelirleri	212
	212
<i>Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar</i>	
Borçlanma senetleri satış karları/zararları	291.437
Mevduat hesabı gerçekleşen değer artışları/azalışları	(2.514)
	288.923
Toplam	289.136

12. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

31 Aralık 2019'de esas faaliyetlerden diğer gelirler 350.155 TL'dir. 8.616.036 TL tutarında esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı ise Vergi Giderleri ve Noter Tasdik Harç Giderleri, Tescil ve İlan Giderleri, Danışmanlık Giderleri ve Diğer Giderlerde oluşmaktadır.

13. Yönetim ücretleri

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yönetim ücreti gideri 637.732 TL dir.

14. Finansman giderleri

Fon'un 11 Mart - 31 Aralık 2019 hesap dönemi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır.

15. Kur değişiminin etkileri

Fon'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kur değişiminin etkileri dipnot 18'de sunulmuştur.

16. Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun finansal tablo hazırlayan fonlar için, 13 Aralık 2012 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Fon'un yılsonu finansal tabloları bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

17. Türev araçlar

Fon'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır.

18. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Finansal risk faktörleri

Fon faaliyeti gereği piyasa riskine (faiz oranı riski, kur riski ve hisse senedi /emtia fiyat riski), kredi riskine ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Fon'un risk yönetim amacı Fon'un yatırım stratejileri kapsamında katılım paylarının değerini maksimize etmektir. Fon menkul kıymetlerini gerçeğe uygun fiyatlar ile değerleyerek maruz kalınan piyasa riskini faiz ve hisse senedi pozisyon riski ayırımında günlük olarak takip etmektedir. Fon Kurulu'nca, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler ve limitler belirlenmekte; portföy, portföy yöneticileri tarafından bu çerçevede yönetilmektedir. Ekonomik tablonun ve piyasaların durumuna göre bu limit ve politikalar değişim göstermekte, belirsizliğin hakim olduğu dönemlerde riskin asgari düzeye indirilmesine çalışılmaktadır.

Yoğunlaşma riski

Fon içtüzüğünde belirlenen yöntemler uygulanmış olup, söz konusu yatırım stratejisi de dahil olmak üzere, fona alınacak menkul kıymetlerin fon portföyüne oranı işlemleri mevzuata, içtüzük ve izahnamede belirlenen sınırlamalara uygunluk arz etmektedir.

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon'un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla fon'un finansal araçlarında sabit faizli finansal araçlar bulunmaktadır. Fon'un faize duyarlılığı finansal araçların faiz değişimine bağlı olarak finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde olacak değişikliği içermektedir.

Faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir;

Aşağıdaki tabloda piyasa faiz oranlarındaki 5 % değişimin, diğer bütün değişkenler sabit kalmak kaydıyla, Fon'un net varlık değerine potansiyel etkisi sunulmaktadır:

Değişken faizli finansal araçlar		31 Aralık 2019
Finansal Varlıklar		8.101.341
Faiz artışı/(azalışı)	Kar zarar üzerindeki etkisi	
5%	405.067	
-5%	(405.067)	

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

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Kur riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Fon'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, dövizli işlemleri bulunmamaktadır.

	31 Aralık 2019	
	TL	ABD Doları
	karşılığı	
Nakit ve nakit benzerleri	148.859	22.912
Finansal varlıklar	-	-
Netyabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	148.859	22.912
TL'nin ilgili YP karşısında % 5 değer kaybetmesi durumunda net varlık değerindeki değişim	(7.443)	(1.146)
TL'nin ilgili YP karşısında % 5 değer kazanması durumunda net varlık değerindeki değişim	7.443	1.146

Likidite riski

Likidite riski, nakit olarak ya da diğer bir finansal varlığın teslimi suretiyle ödenen finansal borçlarla ilgili yükümlülüklerin yerine getirilmesinde zorlanma riskidir. Fon, katılma paylarının paraya çevrilmesine bağlı olarak günlük nakit çıkış riskine maruzdur. Fon'un politikası varlıklarının en az %0 - %100'ni piyasada hemen satılabilecek likit yatırımlarda tutmaktır. Ayrıca Fon'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 148.859 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır.

31 Aralık 2019

		Sözleşme uyarınca nakit	3 aydan	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıldan
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	kısa	arası (II)	arası (III)	uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Takas Borçları	-	-	-	-	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar	(65.508)	(65.508)	(65.508)	-	-	-
Diğer borçlar	(249.231)	(249.231)	(249.231)	-	-	-
Toplam yükümlülük	(314.739)	(314.739)	(314.739)	-	-	-

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

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

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Kredi riski

Kredi riski, finansal aracın taraflarından birinin yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle diğer tarafta finansal bir kayıp/zarar meydana gelmesi riski olarak tanımlanmaktadır. Fon'un kredi riski temel olarak borçlanma araçlarına yaptığı yatırımlardan kaynaklanmaktadır. Fon işlemlerini İş Portföy A.Ş. aracılığıyla gerçekleştirilmekte olup söz konusu alacaklara ilişkin kredi riski sınırlıdır.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Varlıklar			
	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Varlıklar		Diğer	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Finansal	Ters repo	Nakit ve Benzerleri	Diğer
31 Aralık 2019								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	-	401.163.579	-	148.859	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değerleri	-	-	-	-	401.163.579	-	148.859	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt değerleri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerlerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt değerleri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerlerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar

a) Finansal tablolarda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılanlar:

Finansal tablolarda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılan nakit ve nakit benzerleri ile, diğer alacak ve borçların kısa vadeli olmaları nedeniyle defter değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığı varsayılmıştır.

b) Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılanlar

Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılan finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan girdilerin seviyelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir::

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ölçüm tarihinde erişilebilen, özdeş varlıkların veya borçların aktif piyasalardaki kotasyon fiyatları (düzeltilmemiş olan) ile değerlendirilmektedir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

	31 Aralık 2019			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Yatırım Fonları	8.101.341	-	-	8.101.341
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Gayrimenkul Yatırımları	-	-	393.062.238	393.062.238
Toplam finansal varlıklar	8.101.341	-	393.062.238	401.163.579

19. Nakit akış tablosuna ilişkin açıklamalar

Nakde eşdeğer varlıklar döneme isabet eden kasa ve faiz gelir reeskontlar hariç orijinal vadesi üç aydan kısa olan bankalardan alacaklardan oluşmaktadır.

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

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

21. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867(mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2) ile Menkul Kıymet Yatırım Fonları tarafından düzenlenecek mali tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kurallara uygun olarak hazırlanmıştır.

Fon'a ait menkul kıymetler Türkiye İş Bankası A.Ş. nezdinde saklamada tutulmaktadır. Yapılan saklama sözleşmesine istinaden yürürlükteki mevzuatın öngördüğü sigorta Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından yaptırılmaktadır.

**31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

22. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu (ITG)

**31 Aralık 2019 hesap dönemine ait
Fiyat Raporu**

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve İş Portföy Yönetimi A.Ş.'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

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



Alper Ekbül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 6 Mart 2020

İş Portföy Yönetim A.Ş.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu (ITG) 31 Aralık 2019 Tarihli Fiyat Raporu (Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

YATIRIMLAR	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFOY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLA M (FPD GÖRE)	TOPLA M (FTD GÖRE)
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI								
A.1.GAYRİMENKULLER								
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. BODRUM NO:83	13.03.2019	6.160.000,00	27.12.2019	6.180.573,00	6.180.573,00	1,57	1,54	1,54
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. BODRUM NO:84	13.03.2019	5.330.000,00	27.12.2019	5.588.730,00	5.588.730,00	1,42	1,39	1,39
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. BODRUM NO:86	13.03.2019	5.330.000,00	27.12.2019	5.544.367,00	5.544.367,00	1,41	1,38	1,38
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. BODRUM NO:87	13.03.2019	3.830.000,00	27.12.2019	3.959.398,00	3.959.398,00	1,01	0,99	0,99
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. BODRUM NO:89	13.03.2019	3.330.000,00	27.12.2019	3.507.702,00	3.507.702,00	0,89	0,87	0,87
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. BODRUM NO:90	13.03.2019	4.330.000,00	27.12.2019	4.509.902,00	4.509.902,00	1,15	1,12	1,12
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. BODRUM NO:91	13.03.2019	6.160.000,00	27.12.2019	6.285.431,00	6.285.431,00	1,60	1,57	1,57
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. BODRUM NO:92	13.03.2019	8.570.000,00	27.12.2019	9.276.908,00	9.276.908,00	2,36	2,31	2,31
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. BODRUM NO:93	13.03.2019	3.830.000,00	27.12.2019	3.728.509,00	3.728.509,00	0,95	0,93	0,93
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. BODRUM NO:94	13.03.2019	4.760.000,00	27.12.2019	5.200.554,00	5.200.554,00	1,32	1,30	1,30
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. BODRUM NO:95	13.03.2019	5.330.000,00	27.12.2019	5.574.614,00	5.574.614,00	1,42	1,39	1,39
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. NO:100	13.03.2019	6.650.000,00	27.12.2019	6.372.140,00	6.372.140,00	1,62	1,59	1,59
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. NO:102	13.03.2019	8.900.000,00	27.12.2019	9.135.753,00	9.135.753,00	2,32	2,28	2,28
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. NO:103	13.03.2019	8.900.000,00	27.12.2019	8.808.072,00	8.808.072,00	2,24	2,20	2,20
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. NO:104	13.03.2019	7.300.000,00	27.12.2019	7.942.994,00	7.942.994,00	2,02	1,98	1,98
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. NO:105	13.03.2019	7.120.000,00	27.12.2019	7.563.892,00	7.563.892,00	1,92	1,89	1,89
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. NO:106	13.03.2019	7.280.000,00	27.12.2019	7.662.700,00	7.662.700,00	1,95	1,91	1,91
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. NO:96	13.03.2019	7.120.000,00	27.12.2019	7.868.383,00	7.868.383,00	2,00	1,96	1,96
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. NO:97	13.03.2019	10.120.000,00	27.12.2019	11.777.368,00	11.777.368,00	3,00	2,92	2,94
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. NO:98	13.03.2019	6.630.000,00	27.12.2019	7.602.205,00	7.602.205,00	1,93	1,90	1,90
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. NO:99	13.03.2019	5.340.000,00	27.12.2019	5.670.398,00	5.670.398,00	1,44	1,41	1,41
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:2. NO:107	13.03.2019	4.800.000,00	27.12.2019	5.564.532,00	5.564.532,00	1,42	1,39	1,39
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:2. NO:108	13.03.2019	6.630.000,00	27.12.2019	7.101.105,00	7.101.105,00	1,81	1,77	1,77
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:2. NO:109	13.03.2019	6.630.000,00	27.12.2019	7.614.304,00	7.614.304,00	1,94	1,90	1,90
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:2. NO:110	13.03.2019	5.340.000,00	27.12.2019	5.316.502,00	5.316.502,00	1,35	1,32	1,33
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:2. NO:111	13.03.2019	6.650.000,00	27.12.2019	6.381.214,00	6.381.214,00	1,62	1,59	1,59
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:2. NO:113	13.03.2019	8.900.000,00	27.12.2019	9.148.861,00	9.148.861,00	2,33	2,28	2,28
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:2. NO:114	13.03.2019	4.150.000,00	27.12.2019	4.217.510,00	4.217.510,00	1,07	1,05	1,05
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:2. NO:115	13.03.2019	6.630.000,00	27.12.2019	7.774.616,00	7.774.616,00	1,98	1,94	1,94
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:2. NO:116	13.03.2019	7.120.000,00	27.12.2019	7.573.974,00	7.573.974,00	1,93	1,89	1,89
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:2. NO:117	13.03.2019	7.280.000,00	27.12.2019	7.622.370,00	7.622.370,00	1,94	1,90	1,90
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:2. NO:118	13.03.2019	9.920.000,00	27.12.2019	10.577.551,00	10.577.551,00	2,69	2,64	2,64
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3. NO:119	13.03.2019	8.360.000,00	27.12.2019	8.544.919,00	8.544.919,00	2,17	2,13	2,13
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3. NO:120	13.03.2019	5.750.000,00	27.12.2019	5.420.352,00	5.420.352,00	1,38	1,35	1,35
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3. NO:121	13.03.2019	7.600.000,00	27.12.2019	8.556.010,00	8.556.010,00	2,18	2,13	2,13
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3. NO:122	13.03.2019	8.100.000,00	27.12.2019	9.925.213,00	9.925.213,00	2,53	2,47	2,47

İş Portföy Yönetim A.Ş.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu (ITG) 31 Aralık 2019 Tarihli Fiyat Raporu (Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

YATIRIMLAR	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFOY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLA M (FPD GÖRE)	TOPLA M (FTD GÖRE)						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3, NO:123	13.03.2019	6.650.000,00	27.12.2019	6.368.107,00	6.368.107,00	1,62	1,59	1,59						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3, NO:125	13.03.2019	8.570.000,00	27.12.2019	9.169.026,00	9.169.026,00	2,33	2,29	2,29						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3, NO:126	13.03.2019	4.150.000,00	27.12.2019	4.223.559,00	4.223.559,00	1,07	1,05	1,05						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3, NO:127	13.03.2019	3.950.000,00	27.12.2019	4.459.490,00	4.459.490,00	1,13	1,11	1,11						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3, NO:128	13.03.2019	9.250.000,00	27.12.2019	8.364.442,00	8.364.442,00	2,13	2,08	2,08						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3, NO:129	13.03.2019	8.740.000,00	27.12.2019	8.297.898,00	8.297.898,00	2,11	2,07	2,07						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3, NO:130	13.03.2019	8.010.000,00	27.12.2019	8.158.759,00	8.158.759,00	2,08	2,03	2,03						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3, NO:131	13.03.2019	7.960.000,00	27.12.2019	7.931.903,00	7.931.903,00	2,02	1,98	1,98						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4, NO:132	13.03.2019	11.220.000,00	27.12.2019	11.494.050,00	11.494.050,00	2,92	2,87	2,87						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4, NO:133	13.03.2019	8.720.000,00	27.12.2019	8.292.856,00	8.292.856,00	2,11	2,07	2,07						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4, NO:134	13.03.2019	5.340.000,00	27.12.2019	5.115.861,00	5.115.861,00	1,30	1,27	1,28						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4, NO:135	13.03.2019	6.830.000,00	27.12.2019	6.044.459,00	6.044.459,00	1,54	1,51	1,51						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4, NO:136	13.03.2019	3.670.000,00	27.12.2019	4.203.394,00	4.203.394,00	1,07	1,05	1,05						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4, NO:138	13.03.2019	6.470.000,00	27.12.2019	6.378.190,00	6.378.190,00	1,62	1,59	1,59						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4, NO:139	13.03.2019	8.930.000,00	27.12.2019	9.181.125,00	9.181.125,00	2,34	2,29	2,29						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4, NO:140	13.03.2019	3.950.000,00	27.12.2019	4.123.743,00	4.123.743,00	1,05	1,03	1,03						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4, NO:141	13.03.2019	9.490.000,00	27.12.2019	9.847.578,00	9.847.578,00	2,51	2,46	2,46						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4, NO:142	13.03.2019	9.140.000,00	27.12.2019	8.377.549,00	8.377.549,00	2,13	2,09	2,09						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4, NO:143	13.03.2019	7.280.000,00	27.12.2019	6.273.332,00	6.273.332,00	1,60	1,56	1,56						
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4, NO:144	13.03.2019	6.630.000,00	27.12.2019	5.657.291,00	5.657.291,00	1,44	1,41	1,41						
GRUP TOPLAMI		380.130.000,00			393.062.238,00	100,00	97,98	98,03						
A.3.AKTİF %75 GM YOGUNLUKLULU ANONİM ORTAKLIK														
		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
GRUP TOPLAMI		0,00			0,00	0,00	0,00	0,00						
GRUP TOPLAMI		380.130.000,00			393.062.238,00	100,00	97,98	98,03						
YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	SATIN ALIŞ TARİHİ	İSKONTO ORANI	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLA M (FPD GÖRE)	TOPLA M (FTD GÖRE)
DİĞER														
Y.Fonu Türk														
T11-İŞPORTFÖY PP FONU	TL	İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ AŞ				30.063,00	24/12/19			269,478789	8.101.340,83	100,00	2,02	2,02
GRUP TOPLAMI						30.063,00				8.101.340,83	8.101.340,83	100,00	2,02	2,02
Döviz														
USD	USD	FED				22.912,23	31/12/19			5,940000	136.098,65	0,00	0,00	0,03
GRUP TOPLAMI						22.912,23				136.098,65	136.098,65	0,00	0,00	0,03
FON PORTFÖY DEĞERİ											401.163.578,83	100,00		

İş Portföy Yönetim A.Ş.**İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu (ITG)****31 Aralık 2019 Tarihli toplam değer/net varlık değeri tablosu**

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	31 Aralık 2019		
	Tutar	Grup	Toplam
	TL	%	%
Fon Portföy Değeri	401.163.578,83	100%	100,02%
Gayrimenkul Yatırımları	393.062.238,00	100%	98,00%
Para ve Sermaye	8.101.340,83	100%	2,02%
Hazır Değerler	148.859,20	100%	0,04%
Diğer Hazır Değerler	136.098,65	91,43%	0,03%
Bankalar	12.760,55	8,57%	0,00%
Borçlar	314.738,98	100%	0,08%
Diğer Borçlar	249.230,96	79,19%	0,06%
Takasa Borçlar	-	-	-
Menkul Kıy Alım Borçları	-	-	-
Yönetim Ücreti	65.508,08	20,81%	0,02%
Fon Toplam Değeri	401.079.049,58	100	100%