

**QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI DENETİM RAPORU
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

İÇİNDEKİLER

SAYFA

Sınırlı Denetim Raporu	1
Finansal Durum Tabloları	2
Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları	3
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu	4
Nakit Akış Tabloları	5
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	6-25

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU**

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

Giriş

QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2020 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait ilgili kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

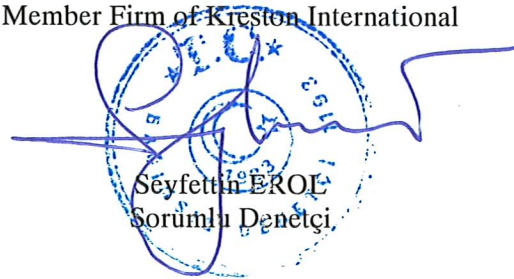
Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

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


Seyfettin EROL
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Temmuz 2020

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2020 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı İnceleme'den Geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 30 Haziran 2020	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Nakit ve nakit benzerleri	18	626,959	5,982,305
Finansal varlıklar	10	18,961,059	17,047,214
Diğer alacaklar	5	240,619	240,619
Gayrimenkul yatırımları	6	36,153,000	19,778,939
Diğer varlıklar	7	631,505	662,378
TOPLAM VARLIKLAR		56,613,142	43,711,455
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer borçlar	5	782,030	182,899
- İlişkili taraflara diğer kısa vadeli borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli borçlar		782,030	182,899
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		782,030	182,899
TOPLAM DEĞERİ / NET VARLIK DEĞERİ		55,831,112	43,528,556

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

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

		<i>Sınırlı İnceleme'den Geçmiş</i>	<i>Sınırlı İnceleme'den Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 01.01.- 30.06.2020	Cari Dönem 01.01.- 30.06.2019
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar	12	533,205	617,585
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar	12	3,121,538	836,158
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	13.1	1,196,098	715,335
Esas faaliyet gelirleri		4,850,841	2,169,078
Yönetim ücretleri	9	(265,441)	(153,629)
Saklama ücretleri	9	(36,923)	(20,162)
Denetim ücretleri	9	(2,639)	(8,322)
Danışmanlık ücretleri	9	(17,146)	(1,983)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	9	(284,337)	(320,600)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	13.2	(438,733)	(185,156)
Esas faaliyet giderleri (-)		(1,045,219)	(689,852)
Esas faaliyet karı		3,805,622	1,479,226
Net dönem karı / (zararı)		3,805,622	1,479,226
Diğer kapsamlı gelir		-	-
Toplam değerde / net varlık değerinde artış		3,805,622	1,479,226

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

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

		<i>Sınırlı İnceleme'den Geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 01.01.- 30.06.2020	Cari Dönem 01.01.- 31.12.2019
Toplam değeri/ net varlık değeri (dönem başı)		43,528,556	23,058,873
Toplam değerinde/net varlık değerinde artış	19	3,805,622	6,606,543
Katılma payı ihraç tutarı	19	9,245,922	15,248,857
Temettü		(748,988)	(1,385,717)
Toplam değeri/ net varlık değeri (dönem sonu)		55,831,112	43,528,556

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

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

		Sınırlı İnceleme'den Geçmiş	Sınırlı İnceleme'den Geçmiş
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 01.01.- 30.06.2020	Cari Dönem 01.01.- 30.06.2019
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(13,849,574)	(1,321,336)
Net Dönem Karı / (Zararı)		3,805,622	1,479,226
Dönem Net (Zararı)/Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:		(3,126,686)	(878,294)
Gerçeğe uygun değer (kayıpları) kazançları ile ilgili düzeltmeler	12	(3,121,538)	(836,158)
Kar / (zarar) mutabakatıyla ilgili diğer düzeltmeler	12	(5,148)	(42,136)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(14,536,364)	(1,949,714)
Alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	5	-	(387,889)
Borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	5	599,131	282,565
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6-7-10	(15,135,495)	(1,844,390)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		7,854	27,446
Alınan katılma hesabı geliri	12-18	7,854	27,446
B. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		8,496,934	9,098,695
Katılma payı ihraçlarından elde edilen nakit	19	9,245,922	9,098,695
Temettü ödemeleri		(748,988)	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		(5,352,640)	7,777,359
C. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		(5,352,640)	7,777,359
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	18	5,979,599	381,507
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	18	626,959	8,158,866

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

1.a. Fon Hakkında Genel Bilgiler

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

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

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

Kurucu:

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

Gayrimenkul portföyünün yönetiminden sorumlu portföy yönetim şirketi:

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

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

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

Saklayıcı kurum:

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

Fon'un 30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları 28 Temmuz 2020 tarihinde Kurucu'nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

1.b. Fon'un Yönetim Stratejisi

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

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

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

Fon, KGK tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

- **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.

- **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.

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

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.

- **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 muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

- **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:

- 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.

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

- **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 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu**; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

Grup’un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **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.

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

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Fon’un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerek görüldüğünde yeniden sınıflandırılır. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, cari dönem finansal tablolar ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgilerde yapılan önemli bir sınıflandırma değişikliği bulunmamaktadır.

Netleştirme/Mahsup

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

Raporlama para birimi

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

2.b. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. 2020 ilk altı aylık dönem içerisinde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

2.c. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.d. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve nakit nenzerleri

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

Finansal varlıklar

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

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

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

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

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

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar:

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

Beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü

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

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

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

Bu kapsamda, Fon yönetimi 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla finansal tablolarında taşımakta olduğu finansal varlıkların kredi risklerinde önemli bir değişimin olmadığını ve finansal varlıklara ilişkin TFRS 9’a göre hesaplamış olduğu değer düşüklüğü karşılığı tutarının finansal tabloların bütünü değerlendirildiğinde önemsiz olduğunu tespit etmiştir. Buna göre, Fon yönetimi 30 Haziran 2020 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.

Gayrimenkul yatırımları

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

Vergi karşılığı

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

Gelir/giderin tanınması

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

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.

Uygulanan Değerleme İlkeleri

Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:

- a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
- b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - i) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlendirilmesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - ii) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satım konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; kira sertifikaları kira 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.

14
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon'un ana faaliyet konusu katılma belgesi sahipleri hesabına, riskin dağıtılması ve inançlı mülkiyet esaslarına göre sermaye piyasası araçlarından ve diğer kıymetli madenlerden oluşan portföyü işletmek ve hizmet sunduğu bölge Türkiye olduğundan 30 Haziran 2020 ara hesap dönemi itibarıyla sona eren finansal tablolarda ayrıca bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

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.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. - fon yönetim ücretleri (Not 9)	132,720	76,815
	132,720	76,815

4.2 İlişkili taraflara borçlar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. - fon yönetim ücretleri	23,378	17,834
	23,378	17,834

NOT 5 ALACAKLAR BORÇLAR

5.1 Diğer alacaklar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Diğer alacaklar (*)	240,619	240,619
	240,619	240,619

(*) Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile portföye alınan gayrimenkul için satıcıya ödenen ve bu tutara tahakkuk eden gecikme cezasından (tazminat) oluşmaktadır. Rapor tarihi itibarıyla sözkonusu alacak tahsil edilmemiştir.

15
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

5.2 Diğer borçlar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Peşin alınan kira bedelleri	614,217	130,813
Ödenecek fon yönetim ücreti (Not 4) (*)	46,757	35,668
Ödenecek denetim ücreti	2,689	2,676
Ödenecek vergi ve borçlar	1,700	-
Diğer borçlar	116,667	13,742
	782,030	182,899

(*) 30 Haziran 2020 itibarıyla portföy yöneticisine ödenecek yönetim ücreti 23,378 TL'dir (31 Aralık 2019: 17,834 TL).

NOT 6 GAYRİMENKUL YATIRIMLARI

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Gayrimenkul yatırımları (*)	36,153,000	19,778,939
	36,153,000	19,778,939

(*) 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla 14 adet taşınmazdan oluşan gayrimenkul yatırımlarının portföy değeri 36,153,000 TL'dir (31 Aralık 2019: 19,778,939 TL).

	30 Haziran 2020		
	Maliyet	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul yatırımları	30,200,000	36,153,000	36,153,000
	30,200,000	36,153,000	36,153,000
	31 Aralık 2019		
	Maliyet	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul yatırımları	16,000,000	19,778,939	19,778,939
	16,000,000	19,778,939	19,778,939

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırımları üzerinde bir teminat veya ipotek bulunmamaktadır.

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

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Gayrimenkul yatırımlarının 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle detayı ile gerçeğe uygun değer yaklaşımı aşağıdaki gibidir;

30 Haziran 2020				
	Değerleme Yöntemi	Değerleme Şirketi	Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutar
Ankara - Çankaya - 28062 Ada 9 Parsel	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.06.2020	8,575,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 359	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.06.2020	339,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 360	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.06.2020	1,357,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 361	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.06.2020	650,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 362	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.06.2020	762,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 363	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.06.2020	743,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 364	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.06.2020	1,723,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 365	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.06.2020	1,328,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 366	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.06.2020	360,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 367	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.06.2020	1,530,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 368	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.06.2020	710,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 369	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.06.2020	1,842,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 370	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.06.2020	1,384,000
Ankara - Çankaya - 26797 Ada 9 Parsel	Pazar Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	20.03.2020	14,850,000
				36,153,000

31 Aralık 2019				
	Değerleme Yöntemi	Değerleme Şirketi	Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutar
Ankara - Çankaya - 28062 Ada 9 Parsel	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31 Aralık 2019	8,040,000
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 359	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31 Aralık 2019	316,091
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 360	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31 Aralık 2019	1,250,159
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 361	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31 Aralık 2019	601,562
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 362	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31 Aralık 2019	704,246
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 363	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31 Aralık 2019	687,249
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 364	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31 Aralık 2019	1,587,267
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 365	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31 Aralık 2019	1,223,351
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 366	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31 Aralık 2019	335,375
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 367	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31 Aralık 2019	1,409,399
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 368	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31 Aralık 2019	656,060
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 369	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31 Aralık 2019	1,694,842
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 370	Gelir Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31 Aralık 2019	1,273,338
				19,778,939

NOT 7 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

7.1 Diğer varlıklar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Devreden KDV	628,117	662,083
Peşin ödenen giderler	3,388	295
	631,505	662,378

17
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Fon'un vermiş olduğu teminat mektubu ve teminat senedi bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Fon'un VİOP'a vermiş olduğu nakit teminat bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

NOT 9 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Yönetim ücretleri (Not 4) (*)	265,441	153,629
Saklama ücretleri	36,923	20,162
Denetim ücretleri	2,639	8,322
Danışmanlık ücretleri	17,146	1,983
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	284,337	320,600
	606,486	504,696

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

NOT 10 FİNANSAL VARLIKLAR

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	18,961,059	17,047,214
	18,961,059	17,047,214

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

	30 Haziran 2020		
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Kayıtlı Değeri
Yatırım fonları	18,000,509	18,961,059	18,961,059
	18,000,509	18,961,059	18,961,059

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

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

	Maliyet	31 Aralık 2019	
		Gerçeğe Uygun Değeri	Kayıtlı Değeri
Özel sektör kira sertifikaları	15,579,942	15,539,971	15,539,971
Yatırım fonları	1,500,000	1,507,243	1,507,243
	17,079,942	17,047,214	17,047,214

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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Fiyat raporundaki toplam değer / net varlık değeri (Not 19)	55,831,112	43,528,556
Finansal durum tablosundaki toplam değer / net varlık değeri	55,831,112	43,528,556

NOT 12 HASILAT

	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar	533,205	617,585
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar	3,121,538	836,158
	3,654,743	1,453,743

NOT 13 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

13.1 Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Gayrimenkul kira gelirleri	1,188,244	365,329
Gecikme cezası (tazminat) gelirleri	-	322,560
Katılma hesabı gelirleri	7,854	27,446
	1,196,098	715,335

19
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

13.2 Esas faaliyetlerden diğer giderler

	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Vergi, resim ve harç giderleri	37,011	4,958
KAP ücretleri	747	1,157
Kayda alma giderleri	4,727	2,649
Tapu, harç, tescil vb. giderleri	284,000	115,191
Gayrimenkul portföyü değerlendirme giderleri	30,009	10,094
Noter tasdik ve ücretleri	-	42,732
Kur farkı giderleri	72,123	-
Diğer giderler	10,116	8,375
	438,733	185,156

NOT 14 FİNANSMAN GİDERLERİ

Fon'un 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla finansman gideri bulunmamaktadır (30 Haziran 2019: Bulunmamaktadır).

NOT 15 KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Dönem sonları itibarıyla oluşan 72,123 TL tutarındaki kur farkı giderleri ilişikteki finansal tablolarda finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin "Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler" hesabında gösterilmiştir.

NOT 16 TÜREV ARAÇLAR

Fon'un 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla türev aracı bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

NOT 17 FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

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.

20
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

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

b. Finansal yükümlülükler:

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

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

	30.06.2020		31.12.2019	
	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri
Nakit ve nakit benzerleri	626,959	626,959	5,982,305	5,982,305
Gayrimenkul yatırımları	36,153,000	36,153,000	19,778,939	19,778,939
Diğer alacaklar	240,619	240,619	240,619	240,619
Diğer varlıklar	631,505	631,505	662,378	662,378
Finansal varlıklar	18,961,059	18,961,059	17,047,214	17,047,214
Diğer borçlar	782,030	782,030	182,899	182,899

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.

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile gösterilen finansal varlıkların değerlendirme yöntemleri:

30 Haziran 2020	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım fonları	18,961,059	-	-
	18,961,059	-	-
31 Aralık 2019	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Özel sektör kira sertifikaları	15,539,971	-	-
Yatırım fonları	1,507,243	-	-
	17,047,214	-	-

21
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Bankalar		
- Katılma hesabı	-	5,942,708
- Vadesiz mevduat	626,959	39,597
	626,959	5,982,305
	30 Haziran 2020	30 Haziran 2019
Bankalar		
- Katılma hesabı	-	7,752,709
- Vadesiz mevduat	626,959	420,847
Katılma hesabı tahakkukları (-)	-	(14,690)
Nakit akış tablosuna esas nakit ve nakit benzerleri	626,959	8,158,866

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla katılma hesaplarının kar payı oranları vade detayları aşağıdaki gibidir;

Para birimi	Vade tarihi	Katılma hesabı oranı (%)
USD	10 Ocak 2020	2.95%

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

	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 31.12.2019
Toplam değer/net varlık değeri (dönem başı)	43,528,556	23,058,873
Toplam değerde/net varlık değerinde artış	3,805,622	6,606,543
Katılma payı ihraç tutarı (+)	9,245,922	15,248,857
Temettü ödemeleri	(748,988)	(1,385,717)
Toplam değer/net varlık değeri (dönem sonu)	55,831,112	43,528,556

22
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Birim pay değeri

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Fon toplam değeri (TL)	55,831,112	43,528,556
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	45,455	37,449
Birim pay değeri (TL)	1,228.27	1,162.34
	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 31.12.2019
Dönem başı itibarıyla dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	37,449	22,928,796
Dönem içinde satılan fon payları sayısı (Adet)	8,006	8,913,239
Dönem içinde geri alınan fon payları sayısı (Adet)	-	(31,804,586)
Dönem sonu itibarıyla dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	45,455	37,449

NOT 20 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimi

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

i. Kredi riski açıklamaları

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

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

30 Haziran 2020	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	240,619	626,959	18,961,059
<i>Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	240,619	626,959	18,961,059
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 değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
Vadesi gelmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2019	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	240,619	5,982,305	17,047,214
<i>Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	240,619	5,982,305	17,047,214
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 değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
Vadesi gelmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ii. Likidite riskine ilişkin açıklamalar

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

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Fon'un türev finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

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

30 Haziran 2020						
Sözleşme uyarınca vadeler	Kayıtlı Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı(=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıllan Uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	782,030	782,030	782,030	-	-	-
Diğer borçlar	782,030	782,030	782,030	-	-	-

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 Yıllan Uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	182,899	182,899	182,899	-	-	-
Diğer borçlar	182,899	182,899	182,899	-	-	-

iii. Piyasa riski açıklamaları

Döviz pozisyonu riski

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

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

	30 Haziran 2020	
	TL Karşılığı	ABD Doları
Finansal varlıklar (Döviz cinsi)	482,148	70,467
Bankalardaki mevduat	564,482	82,500
Toplam varlıklar	1,046,630	152,967
Kısa vadeli diğer borçlar	-	-
Toplam yükümlülükler	-	-
Net yabancı para varlıklar	1,046,630	152,967

25
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Fon'un 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıdaki gibidir :

30.06.2020				
Risk türü	Risk oranı	Risk yönü	Dönem Karı/(Zararı) Etkisi	Net Varlık Değerine Etkisi
Döviz kuru riski	10%	Değer kazanması Değer kaybetmesi	104,663 (104,663)	104,663 (104,663)

Fiyat riski

Fon'un 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla hisse senetleri ve açık VİOP sözleşmeleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

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

- 30 Haziran 2020 itibarıyla Fon portföyünde gelir ortaklığı senetleri yoktur (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).
- 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla alınan bedelsiz hisse senetleri yoktur (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

NOT 22 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

**QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
PORTFÖY DAĞILIM RAPORU VE PAY FİYATININ
HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN
PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/
NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU İÇEREN FİYAT
RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK
HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR**

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

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

QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2020 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'na ("SPK") belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını SPK'nın konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2020 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, 28 Temmuz 2020

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

Yatırımlar	Kıymet	Alış Maliyeti	Alış Tarihi	Değerleme Raporu Tarihi	Değerleme Raporunda Yer Alan Değer	Portföy Değeri	Grup (%)	Toplam (%)
A. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI								
A.1 GAYRİMENKULLER								
Ankara - Çankaya - 28062 Ada 9 Parsel		7,000,000	04.03.2019	30.06.2020	8,575,000	8,575,000	23.72%	15.38%
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 359		236,306	19.07.2019	30.06.2020	339,000	339,000	0.94%	0.61%
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 360		903,408	19.07.2019	30.06.2020	1,357,000	1,357,000	3.75%	2.43%
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 361		539,772	19.07.2019	30.06.2020	650,000	650,000	1.80%	1.17%
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 362		524,170	19.07.2019	30.06.2020	762,000	762,000	2.11%	1.37%
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 363		278,311	19.07.2019	30.06.2020	743,000	743,000	2.06%	1.33%
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 364		1,323,500	19.07.2019	30.06.2020	1,723,000	1,723,000	4.77%	3.09%
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 365		941,974	19.07.2019	30.06.2020	1,328,000	1,328,000	3.67%	2.38%
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 366		239,702	19.07.2019	30.06.2020	360,000	360,000	1.00%	0.65%
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 367		1,099,431	19.07.2019	30.06.2020	1,530,000	1,530,000	4.23%	2.74%
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 368		480,735	19.07.2019	30.06.2020	710,000	710,000	1.96%	1.27%
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 369		1,425,146	19.07.2019	30.06.2020	1,842,000	1,842,000	5.10%	3.30%
Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 370		1,007,545	19.07.2019	30.06.2020	1,384,000	1,384,000	3.83%	2.48%
Ankara - Çankaya - 26797 Ada 3 Parsel		14,200,000	22.04.2020	20.03.2020	14,850,000	14,850,000	41.08%	26.64%
ARA GRUP TOPLAMI		30,200,000			36,153,000	36,153,000	100%	64.86%

Menkul Kıymet	İhraççı Kurum	Menkul Değer Tanımı	Nominal Değer/Kontrat Sayısı	Birim Alış Fiyatı	Satın Alış Tarihi	Günlük Birim Değer	Günlük Kur	Toplam Değer	Grup (%)	Toplam (%)
C. KATILMA BELGESİ										
		EKF	561,481,770	0.017625	03.06.2020	0.018292	1	10,270,624.54	54.17%	18.43%
		KIS	325,854,936	0.023403	11.06.2020	0.02519	1	8,208,285.84	43.29%	14.73%
		PBK	72,214	0.949275	14.05.2020	0.975805	6.8422	482,147.82	2.54%	0.86%
GRUP TOPLAMI			887,408,920.00					18,961,058.19	100%	34.02%
FON PORTFÖY DEĞERİ			887,408,920.00					55,114,058.20		98.88%
DÖVİZ BAKİYELERİ										
		TRY	62,394.63		19.06.2020	1	1	62,394.63	9.95%	0.11%
		USD	82,500		23.06.2020	6.8432	1	564,564.07	90.05%	1.01%
GRUP TOPLAMI			144,894.64					626,958.70	100%	1.12%

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2019 TARİHLİ PORTFÖY DEĞER TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Yatırımlar	Kıymet	Alış Maliyeti	Alış Tarihi	Değerleme Raporu Tarihi	Değerleme Raporunda Yer Alan Değer	Portföy Değeri	Grup (%)	Toplam (%)								
A. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI																
A.1 GAYRİMENKULLER																
	Ankara - Cankaya - 28062 Ada 9 Parsel	7,000,000	29.05.2019	31.12.2019	8,040,000	8,040,000	40.65%	18.78%								
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 359	236,306	19.07.2019	31.12.2019	316,091	316,091	1.60%	0.74%								
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 360	903,408	19.07.2019	31.12.2019	1,250,159	1,250,159	6.32%	2.92%								
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 361	539,772	19.07.2019	31.12.2019	601,562	601,562	3.04%	1.41%								
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 362	524,170	19.07.2019	31.12.2019	704,246	704,246	3.56%	1.65%								
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 363 Y	278,311	19.07.2019	31.12.2019	687,249	687,249	3.47%	1.61%								
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 364	1,323,500	19.07.2019	31.12.2019	1,587,267	1,587,267	8.03%	3.71%								
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 365	941,974	19.07.2019	31.12.2019	1,223,351	1,223,351	6.19%	2.86%								
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 366	239,702	19.07.2019	31.12.2019	335,375	335,375	1.70%	0.78%								
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 367	1,099,431	19.07.2019	31.12.2019	1,409,399	1,409,399	7.13%	3.29%								
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 368	480,735	19.07.2019	31.12.2019	656,060	656,060	3.32%	1.53%								
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 369	1,425,146	19.07.2019	31.12.2019	1,694,842	1,694,842	8.57%	3.96%								
	Kartal Soğanlık 12628 Ada 198 Parsel A Blok No 370	1,007,545	19.07.2019	31.12.2019	1,273,338	1,273,338	6.44%	2.97%								
ARA GRUP TOPLAMI		16,000,000			19,778,939	19,778,939	100%	46.20%								
Menkul Kıymet	İhraççı Kurum	İtfa Tarihi	Menkul Değer Tanımı	Nominal Faiz Oranı	Faiz Ödeme Sayısı	Nominal Değer	Birim Alış Fiyatı	Satın Alış Tarihi	İç İskonto Oranı	Günlük Birim Değer	Günlük Kur	Toplam Değer	Grup (%)	Toplam (%)		
B. BORÇLANMA SENETLERİ																
B.1 KİRA SERTİFİKALARI																
	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortak A.Ş.	09.06.2020	TRDHVKA62019	4.92%	12	15,500,000.00	100	24.12.2019	11.01%	100.257875	1	15,539,970.59	100.00%	36.30%		
ARA GRUP TOPLAMI						15,500,000.00						15,539,970.59		36.30%		
GRUP TOPLAMI						15,500,000.00						15,539,970.59	100%	36.30%		
C. KATILMA BELGESİ			KIS			64,181,717.00	0.023371	24.12.2019		0.023484	1	1,507,243.44	100.00%	3.52%		
GRUP TOPLAMI						64,181,717.00						1,507,243.44	100%	3.52%		
G. KATILIM HESABI			Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	10.01.2020	QP.USD.KH.20200110 Kuveyt Türk Katılım	2.95%		1,000,000.00	16.84	23.12.2019	0.00%	594.270815	5.94	5,942,708.15	100.00%	13.88%
ARA GRUP TOPLAMI						1,000,000.00						5,942,708.15		13.88%		
GRUP TOPLAMI						1,000,000.00						5,942,708.15	100%	13.88%		
FON PORTFÖY DEĞERİ						80,681,717.00						42,768,861.19		99.91%		
DÖVİZ BAKİYELERİ																
			TRY			39,593.49	1	25.12.2019		1	1	39,593.49	99.99%	0.09%		
			USD			0.65	0	24.12.2019		5.94	1	3.86	0.01%	0.00%		
GRUP TOPLAMI						39,594.14						39,597.35	100%	0.09%		

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLİ TOPLAM DEĞER TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	30 Haziran 2020			31 Aralık 2019		
	Tutar TL	Grup %	Toplam %	Tutar TL	Grup %	Toplam %
Fon/ortaklık portföy değeri	55,114,058.19		98.72%	42,768,861.19		98.25%
Hazır değerler	626,958.70		1.12%	39,597.35		0.09%
Bankalar	626,958.70	100%	1.12%	39,597.35	100%	0.09%
Alacaklar	868,736.72		1.56%	1,034,851.51		2.38%
Diğer alacaklar	868,736.72	100%	1.56%	1,034,851.51	100%	2.38%
Diğer varlıklar	3,388.08	100%	0.01%	294.60	100%	0.00
Borçlar	782,029.82		1.40%	315,048.13		0.72%
Yönetim ücreti	46,757.23	5.98%	0.08%	35,667.59	11.32%	0.08%
Ödenecek vergi	95,959.70	12.27%	0.17%	132,149.44	41.95%	0.30%
Diğer borçlar	639,312.89	81.75%	1.15%	147,231.10	46.73%	0.34%
Toplam değer/net varlık değeri	55,831,111.87		100.00%	43,528,556.52		100.00%
Toplam katılma payı/pay sayısı	2,000,000,000			2,000,000,000		
Yatırım fonları için kurucu tarafından iktisap edilen katılma payı	313			709.42		