

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

**1 Ocak- 30 Haziran 2020 ara hesap dönemine  
ait finansal tablolar ve sınırlı denetim raporu**

| <b>İçindekiler</b>                                | <b>Sayfa</b> |
|---------------------------------------------------|--------------|
| Finansal tablolarla ilgili sınırlı denetim raporu | 1            |
| Finansal durum tablosu                            | 2            |
| Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu    | 3            |
| Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu    | 4            |
| Nakit akış tablosu                                | 5            |
| Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar   | 6 –32        |

## Ara Dönem Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

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

#### Giriş

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon")'nun 30 Haziran 2020 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal tablosunun Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (11-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara dönem Finansal Raporlama Standardı" hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal tablolara 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 tabloların, Fon'un 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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



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

**Sınırlı Denetim'den Geçmiş**  
**30 Haziran 2020 Dönemine Ait Finansal Durum Tablosu**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

|                                                                             |                        | Sınırlı denetimden<br>geçmiş | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|                                                                             | Dipnot<br>referansları | 30 Haziran<br>2020           | 31 Aralık<br>2019                |
| <b>Varlıklar</b>                                                            |                        |                              |                                  |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                                   | 4                      | 86.903                       | 172.518                          |
| Diğer Alacaklar                                                             |                        | 1.112.954                    | 677.430                          |
| Finansal Varlıklar                                                          | 6                      | 10.589.285                   | 13.005.046                       |
| Gayrimenkul Yatırımları                                                     | 6                      | 692.820.800                  | 647.495.804                      |
| <b>Toplam Varlıklar (A)</b>                                                 |                        | <b>704.609.942</b>           | <b>661.350.798</b>               |
| <b>Yükümlülükler</b>                                                        |                        |                              |                                  |
| Repo Borçları                                                               |                        | -                            | -                                |
| Takas Borçları                                                              |                        | -                            | -                                |
| Krediler                                                                    |                        | -                            | -                                |
| Finansal Yükümlülükler                                                      |                        | -                            | -                                |
| Diğer Borçlar                                                               | 5                      | (1.198.857)                  | (1.128.633)                      |
| İlişkili Taraflara Borçlar                                                  | 4                      | (109.438)                    | (107.997)                        |
| <b>Toplam Yükümlülükler (Toplam<br/>Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)</b> |                        | <b>(1.308.295)</b>           | <b>(1.236.630)</b>               |
| <b>Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)</b>                                |                        | <b>703.301.648</b>           | <b>660.114.168</b>               |

**İş Portföy Yönetimi A.Ş.****İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu****Sınırlı Denetim'den Geçmiş****30 Haziran 2020 Dönemine Ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu**

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

|                                                                    |                        | Sınırlı<br>incelemeden<br>geçmiş | Sınırlı<br>incelemeden<br>geçmiş |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                    | Dipnot<br>referansları | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2020       | 17 Ocak-<br>30 Haziran 2019      |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                        |                        |                                  |                                  |
| Faiz Gelirleri                                                     | 4,11                   | -                                | 319                              |
| Temettü Gelirleri                                                  |                        | -                                | -                                |
| Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar   | 11                     | 453.608                          | 33.605                           |
| Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar |                        | 45.339.217                       | 34.984.370                       |
| Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri/Giderleri                  |                        | -                                | -                                |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                 | 12                     | 1.087.224                        | 569.887                          |
| <b>Esas Faaliyet Gelirleri</b>                                     |                        | <b>46.880.049</b>                | <b>35.588.181</b>                |
| Yönetim Ücretleri                                                  | 4                      | (658.557)                        | (388.311)                        |
| Performans Ücretleri                                               |                        | -                                | -                                |
| Saklama Ücretleri                                                  |                        | (347.155)                        | (205.692)                        |
| Denetim Ücretleri                                                  |                        | (5.679)                          | (3.955)                          |
| Danışmanlık Ücretleri                                              |                        | -                                | -                                |
| Kurul Ücretleri                                                    |                        | (101.122)                        | (65.106)                         |
| Komisyon ve diğer işlem ücretleri                                  | 7                      | (1.625)                          | (150.754)                        |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler                                 | 7                      | (2.578.431)                      | (9.877.062)                      |
| <b>Esas Faaliyet Giderleri</b>                                     |                        | <b>(3.692.569)</b>               | <b>(10.690.880)</b>              |
| <b>Esas Faaliyet Kar/Zararı</b>                                    |                        | <b>43.187.480</b>                | <b>24.897.401</b>                |
| Finansman Giderleri                                                |                        | -                                | -                                |
| <b>Net Dönem Karı/Zararı (A)</b>                                   |                        | <b>43.187.480</b>                | <b>24.897.401</b>                |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                                  |                        |                                  |                                  |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar                   |                        | -                                | -                                |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar                      |                        | -                                | -                                |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir (B)</b>                                    |                        | <b>-</b>                         | <b>-</b>                         |
| <b>TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)</b>      |                        | <b>43.187.480</b>                | <b>24.897.401</b>                |

**İş Portföy Yönetimi A.Ş.**

**İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**Sınırlı Denetim'den Geçmiş**

**30 Haziran 2020 Dönemine Ait Toplam Değer / Net Varlık Değeri Değişim Tablosu**

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

|                                                     | Sınırlı incelemeden<br>geçmiş | Sınırlı incelemeden<br>geçmiş |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Dipnot<br>referansları                              | 30 Haziran<br>2020            | 30 Haziran<br>2019            |
| <b>Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)</b> | <b>660.114.168</b>            | <b>-</b>                      |
| Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış  | 43.187.480                    | 24.897.401                    |
| Katılma Payı İhraç Tutarı (+)                       | -                             | 633.560.004                   |
| Katılma Payı İade Tutarı (-)                        | -                             | -                             |
| <b>Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)</b> | <b>703.301.648</b>            | <b>658.457.404</b>            |

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

**Sınırlı Denetim'den Geçmiş**  
**30 Haziran 2020 Dönemine Ait Nakit Akış Tablosu**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

|                                                                                                                      |                        | Sınırlı incelemeden<br>geçmiş | Sınırlı incelemeden<br>geçmiş |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                                                                                      | Dipnot<br>referansları | 1 Ocak - 30 Haziran<br>2020   | 1 Şubat - 30 Haziran<br>2019  |
| <b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>                                                                    |                        |                               |                               |
| Net Dönem Karı/Zararı                                                                                                |                        | (85.615)                      | (633.485.818)                 |
| Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili<br>Düzeltilmeler                                                         |                        | 43.187.480                    | 24.897.401                    |
| Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltilmeler                                                                      |                        | (453.608)                     | (34.984.689)                  |
| Karşılıklar ile İlgili Düzeltilmeler                                                                                 |                        | -                             | -                             |
| Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltilmeler                                                                 | 11                     | -                             | (319)                         |
| Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili<br>Düzeltilmeler                                             |                        | -                             | -                             |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili<br>Düzeltilmeler                                                 |                        | -                             | -                             |
| Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltilmeler                                                                  |                        | (453.608)                     | (34.984.370)                  |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                                   |                        | (42.819.486)                  | (623.398.849)                 |
| Teminat olarak tutulan nakit ve nakit benzerlerindeki<br>değişim                                                     |                        | -                             | -                             |
| Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltilmeler                                                                    |                        | (435.524)                     | -                             |
| Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltilmeler                                                                      |                        | 71.665                        | 695.534                       |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla<br>İlgili<br>Düzeltilmeler                                     |                        | (42.455.627)                  | (624.094.383)                 |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                                                     |                        | (85.615)                      | (633.486.137)                 |
| Alınan Temettü                                                                                                       |                        | -                             | -                             |
| Alınan Faiz                                                                                                          |                        | -                             | 319                           |
| Faiz Ödemeleri                                                                                                       |                        | -                             | -                             |
| Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları                                                                                      |                        | -                             | -                             |
| <b>B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>                                                                  |                        | -                             | 633.560.003                   |
| Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit                                                                         |                        | -                             | 633.560.003                   |
| Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit                                                                              |                        | -                             | -                             |
| Kredi Ödemeleri                                                                                                      |                        | -                             | -                             |
| Faiz Ödemeleri                                                                                                       |                        | -                             | -                             |
| Alınan Krediler                                                                                                      |                        | -                             | -                             |
| Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları                                                                                      |                        | -                             | -                             |
| Finansman Faaliyetlerden Net Nakit Akışları                                                                          |                        | -                             | -                             |
| <b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce<br/>Nakit ve Nakit<br/>Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)</b> |                        | (85.615)                      | 74.185                        |
| <b>C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit<br/>Benzerleri<br/>Üzerindeki Etkisi</b>                        |                        | -                             | -                             |
| Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)                                                                |                        | (85.615)                      | 74.185                        |
| <b>D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>                                                                       | 4                      | 172.518                       | -                             |
| <b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)</b>                                                                | 4                      | 86.903                        | 74.185                        |

**İş Portföy Yönetimi A.Ş.**

**İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu**

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

## **1. Fon hakkında genel bilgiler**

Fon'un kuruluşu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.01.2019 tarih ve 4/102 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Fon'un temel yatırım stratejisi; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi sınırları içerisindeki Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olan "Quasar İstanbul" projesi kapsamında üretilen konut nitelikli gayrimenkulleri ve gayrimenkule dayalı hakları satın almak, satmak, satın alım veya satım vaadinde bulunmak, bu gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacakları portföye dahil etmektir.. Fon Kurucusu, Yöneticisi ve Saklayıcı Kurum ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

### **Kurucu ve Yönetici:**

**İş Portföy Yönetimi A.Ş.**

**İş Kuleleri Kule:1 Kat:7, 34330 Levent/ İstanbul**

### **Saklayıcı Kuruluş:**

**Türkiye İş Bankası A.Ş.**

**İş Kuleleri Kule:1 Kat:15, 34330 Levent/ İstanbul**



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

## **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar**

### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

#### **Uygulanan muhasebe standartları**

SPK, 28 Şubat 1990 tarihli 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 hüküm altına alınmış ve finansal rapor tanımı yapılarak, bu kapsama finansal tablolar, sorumluluk beyanları ve portföy raporları alınmıştır. Fiyat raporları ve portföy dağılım raporlarından oluşan portföy raporları, fon portföylerinde yer alan varlıkların değerlendirilmesine ve değerlemeler sonucunda hesaplanan fon portföy ve toplam değerlerine ilişkin bilgileri içeren raporlar olarak düzenlenmiştir. Ayrıca SPK 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 hazırlamaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere 28 Temmuz 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**

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 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.

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

##### **İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)**

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

## **İş Portföy Yönetimi A.Ş.**

### **İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu**

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

## **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

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

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

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

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. Söz konusu muafiyetten yararlanan kiracıların, kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir değişikliği, Standardın söz konusu değişikliğin kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümleri uyarınca muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

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

**2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

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

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

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

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

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

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

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

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

**TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

12 Mart 2020'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "*Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar*" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

**2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

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

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

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

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

**UFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik**

Mayıs 2020'de UMSK, UFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, UMSK'nın Kavramsal Çerçeve'sinin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atıfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için UFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, UFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

**UMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme**

Mayıs 2020'de UMSK, UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa UFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır.

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

**UMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri**

UMSK, Mayıs 2020'de, UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. UMS 37'de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir.

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

## **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

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

Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

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

UMSK tarafından, Mayıs 2020'de "UFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- *UFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak:* Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- *UFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için '%10 testinde dikkate alınan ücretler:* Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- *UMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler:* Yapılan değişiklik ile, UMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin UMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.
- *UFRS 16 Kiralamalar'a ek Açıklayıcı Örnekler – Kiralama Teşvikleri:* Değişiklik, Açıklayıcı Örnek 13'teki kiraya verenin özel maliyetler ile ilgili ödeme yapmasına ilişkin örneği ve UFRS 16 kira teşvikleri yaklaşımındaki olası karışıklığı ortadan kaldırmaktadır.

UFRS 16'ya getirilen değişiklik (yayın tarihinde yürürlüğe girmiştir) dışındaki değişikliklerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

### **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 2018 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

### **2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

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

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

**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti(devamı)**

**Finansal araçlar**

*Finansal varlıklar*

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar", "satılmaya hazır finansal varlıklar" ve "kredi ve alacaklar" olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

*Etkin faiz yöntemi*

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

*Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar*

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

*Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar*

Fon tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir. Aktif bir piyasada işlem görmeyen ve borsaya kote olmayan fakat gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflanan özkaynak araçları gerçeğe uygun değerleri güvenilir olarak ölçülemediğinde maliyet değerleriyle gösterilmektedir. Gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kâr/zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve finansal varlıklar değer artış fonunda biriktirilir. Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğüne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış fonunda biriken toplam kâr/zarar, gelir tablosuna sınıflandırılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçlarına ilişkin temettüler Fon'un temettü alma hakkının olduğu durumlarda gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

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

## **2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti(devamı)**

### **Finansal araçlar(devamı)**

Yabancı para birimiyle ifade edilen gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir.

#### **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 maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır.

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben "iç verim oranı yöntemi" kullanılarak "İtfa edilmiş maliyeti" ile ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ile ilgili kar payı gelirleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

#### **Finansal varlıklarda değer düşüklüğü**

Gerçeğe uygun değer farkı kâr 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. Kredi ve alacaklar 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.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

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

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

**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti(devamı)**

**Finansal araçlar(devamı)**

**Nakit ve nakit benzerleri**

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

**Finansal yükümlülükler**

Fon'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Fon'un tüm borçları düştükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

**Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler**

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

**Diğer finansal yükümlülükler**

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

**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.



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

**2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

**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 alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri**

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

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

**Takas alacakları /borçları**

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

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

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

**Verilen Teminatlar**

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

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

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

**2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

**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 itibariyle (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 olduğu 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.

**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 olduğu 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.

## **İş Portföy Yönetimi A.Ş.**

### **İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait**

**Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**

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

## **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

### **2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

#### **Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleştirilecek olan bir işlemde, bir varlığın satışında veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerleme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralaayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Fon'un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından yılda bir kez hesaplanan değer ile değerlendirilme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

#### **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.

## **İş Portföy Yönetimi A.Ş.**

### **İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait**

**Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**

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

## **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

### **2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

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

- Değerleme her işgünü itibarıyla yapılır.
- Portföydeki menkul kıymetlerin değerlemesinde, aşağıda belirtilen esaslar kullanılır:
  - (a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
  - (b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
    - i) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlendirilmesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
    - ii) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
    - iii) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
    - iv) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
    - v) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
    - vi) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
    - v) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtacak şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
    - vi) (i) ilâ (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
    - vii) (vii) ve (viii) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.
  - (c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
- Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.
- Bir payın alış ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.

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

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

**2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

**Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları**

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

**Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları**

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

**3. Bölümlere göre raporlama**

Fon, Fon'un yatırım stratejisine uygun olarak çeşitli menkul kıymetlere ve türevlere yatırım yapmak amacıyla tek faaliyet bölümü olarak yapılanmıştır. 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.**  
**İş Portföy Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu**

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

**4. İlişkili Taraf Açıklamaları ve Nakit ve Nakit Benzerleri**

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

|                                            | 30 Haziran 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Nakit ve nakit benzerleri</b>           |                 |                |
| Vadesiz mevduat – T. İş Bankası A.Ş.       | 82.535          | 83.299         |
| Diğer hazır değerler - T. İş. Bankası A.Ş. | 4.369           | 89.219         |
| <b>Toplam</b>                              | <b>86.903</b>   | <b>172.518</b> |

|                                              | 30 Haziran 2020 | 31 Aralık 2019 |
|----------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>İlişkili tarafa borçlar</b>               |                 |                |
| Yönetim ücretleri – İş Portföy Yönetimi A.Ş. | 109.438         | 107.997        |
| <b>Toplam</b>                                | <b>109.438</b>  | <b>107.997</b> |

|                                              | 30 Haziran 2020 | 30 Haziran 2019 |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>İlişkili taraf ile yapılan işlemler</b>   |                 |                 |
| <b>Giderler</b>                              |                 |                 |
| Yönetim ücretleri – İş Portföy Yönetimi A.Ş. | 658.557         | 388.311         |
| <b>Toplam</b>                                | <b>658.557</b>  | <b>388.311</b>  |

|                                              | 30 Haziran 2020 | 30 Haziran 2019 |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Gelirler</b>                              |                 |                 |
| Alınan mevduat faizleri – T. İş Bankası A.Ş. | -               | 319             |
| <b>Toplam</b>                                | <b>-</b>        | <b>319</b>      |

|                                  | 30 Haziran 2020 | 31 Aralık 2019 |
|----------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Nakit ve nakit benzerleri</b> |                 |                |
| Bankalar                         | 86.903          | 172.518        |
| <b>Toplam</b>                    | <b>86.903</b>   | <b>172.518</b> |

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

**30 Haziran 2020 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 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla "Takas alacakları" ve "Diğer borçlar" kaleminin detayları aşağıda açıklanmıştır:

| Diğer borçlar                                  | 30 Haziran 2020  | 31 Aralık 2019   |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Gelecek dönemlere ait tahsil edilen kiralardan | 533.831          | 547.298          |
| Dövizli Borç Değerleme Gideri                  | 347.091          | 360.251          |
| Saklama Komisyonları                           | 168.895          | 172.045          |
| Denetim Ücreti                                 | 5.565            | 5.886            |
| Tescil Ve İlan Gideri                          | 669              | 2.700            |
| Diğer                                          | 142.807          | 40.453           |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>1.198.857</b> | <b>1.128.633</b> |

**6. Finansal Yatırımlar**

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal varlıklar içerisinde taşınan alım satım amaçlı menkul kıymetlere ilişkin bilgiler:

| Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar | 30 Haziran 2020    |                    |                    |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                         | Maliyet            | Makul Değeri       | Kayıtlı Değeri     |
| Gayrimenkul Yatırımları                                                 | 609.933.616        | 692.820.800        | 692.820.800        |
| Yatırım Fonları                                                         | 8.910.364          | 10.589.285         | 10.589.285         |
| <b>Toplam</b>                                                           | <b>618.843.980</b> | <b>703.410.085</b> | <b>703.410.085</b> |

| Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar | 31 Aralık 2019     |                    |                    |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                         | Maliyet            | Makul Değeri       | Kayıtlı Değeri     |
| Gayrimenkul Yatırımları                                                 | 609.933.616        | 647.495.804        | 647.495.804        |
| Yatırım Fonları                                                         | 11.352.371         | 13.005.046         | 13.005.046         |
| <b>Toplam</b>                                                           | <b>621.285.987</b> | <b>660.500.850</b> | <b>660.500.850</b> |

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

**30 Haziran 2020 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:

**Komisyon ve diğer işlem ücretleri;**

|                             | 30 Haziran 2020 | 30 Haziran 2019  |
|-----------------------------|-----------------|------------------|
| SMMM Hizmet Bedeli          | (1.625)         | -                |
| Sigorta ücretleri           | -               | (148.795)        |
| Ters Repo ve Repo Komisyonu | -               | (9)              |
| Diğer                       | -               | (1.950)          |
| <b>Toplam</b>               | <b>(1.625)</b>  | <b>(150.754)</b> |

**Esas faaliyetlerden diğer giderleri;**

|                              | 30 Haziran 2020    | 30 Haziran 2019    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Vergi Gideri                 | (425.953)          | (2.652)            |
| Danışmanlık Giderleri        | (204.100)          | -                  |
| Satış ve Pazarlama Giderleri | (60.512)           | -                  |
| Tescil Ve İlan Giderleri     | (1.809)            | (9.147.111)        |
| Noter Harç Tasdik Giderleri  | (107)              | -                  |
| Portföy Değerleme Giderleri  | (14.186)           | -                  |
| Diğer Giderler               | (1.871.764)        | (727.299)          |
| <b>Toplam</b>                | <b>(2.578.431)</b> | <b>(9.877.062)</b> |

**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 ölçülemeyen ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için fondan kaynak çıkmasının muhtemel olmadığı durumlarda söz konusu yükümlülük "Koşullu" olarak kabul edilmektedir.

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Fon'un almış ya da ödemiş olduğu nakit 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.

|                               | 30 Haziran 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-------------------------------|-----------------|----------------|
| Fon toplam değeri (TL)        | 703.301.648     | 660.114.168    |
| Dolaşımdaki pay sayısı (Adet) | 633.560.000     | 633.560.000    |
| Birim pay değeri (TL)         | 1,110079        | 1,041913       |



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

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

|                                                 | 30 Haziran 2020    | 31 Aralık 2019     |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                 | adet               | adet               |
| Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı            | 633.560.000        | -                  |
| Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı     | -                  | 633.560.000        |
| Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı | -                  | -                  |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>633.560.000</b> | <b>633.560.000</b> |

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

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle fon'un 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla finansal varlıkların finansal durum tablosundaki 703.410.085 TL tutarındaki değerleri fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır.

**11. Hasılat**

| Faiz ve Temettü Gelirleri | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2020 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2019 |
|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Ters Repo Faiz Gelirleri  | -                              | 319                            |
|                           | -                              | 319                            |

**Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar**

|                                                               |                |               |
|---------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Hisse senetleri satış karları/zararları                       | -              | -             |
| Kira sertifikaları satış karları/zararları                    | -              | -             |
| Döviz satış karları/zararları                                 | 510            | -             |
| Hazine bonosu satış karları/zararları                         | -              | -             |
| Yatırım fonları satış karları/zararları                       | -              | -             |
| Devlet Tahvili gerçekleşen değer artışları/azalışları         | -              | -             |
| Hisse senetleri gerçekleşen değer artışları/azalışları        | -              | -             |
| Kira sertifikaları gerçekleşen değer artışları/azalışları     | -              | -             |
| Yatırım fonları gerçekleşen değer artışları/azalışları        | 453.098        | -             |
| Borçlanma senetleri gerçekleşen değer artışları/azalışları    | -              | -             |
| VİOP gerçekleşen değer artışları/azalışları                   | -              | -             |
| Diğer menkul kıymetler gerçekleşen değer artışları/azalışları | -              | 33.605        |
|                                                               | 453.608        | 33.605        |
| <b>Toplam</b>                                                 | <b>453.608</b> | <b>33.925</b> |

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

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

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

30 Haziran 2020'de oluşan esas faaliyetlerden diğer gelirler 1.087.224 TL'dir. 2.578.431 TL tutarındaki esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı ise BMV Bedeli, KAP Hizmet Bedelleri ve Noter Tasdik Harç Giderlerinden oluşmaktadır.

**13. Yönetim ücretleri**

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla yönetim ücreti gideri 658.557 TL dir.

**14. Finansman giderleri**

Fon'un 1 Ocak - 30 Haziran 2020 hesap dönemi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır.

**15. Kur değişiminin etkileri**

Fon'un 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülükleri 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.

**17. Türev araçlar**

Fon'un 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır.

**18. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi**

**Finansal risk faktörleri**

Fon faaliyeti gereği piyasa riskine (faiz oranı riski, kur riski ve hisse senedi /emtia fiyat riski), kredi riskine ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Fon'un risk yönetim amacı Fon'un yatırım stratejileri kapsamında katılım paylarının değerini maksimize etmektir. Fon menkul kıymetlerini gerçeğe uygun fiyatlar ile değerleyerek maruz kalınan piyasa riskini faiz ve hisse senedi pozisyon riski ayrımında 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.

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

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

**18. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi**

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:

| Sabit faizli finansal araçlar | 30 Haziran 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-------------------------------|-----------------|----------------|
| Finansal Varlıklar            | 10.589.285      | 13.005.046     |

| Faiz artışı/(azalışı) |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|
| 5%                    | 529.464   | 650.252   |
| -5%                   | (529.464) | (650.252) |

**Kur riski**

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Fon'un 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, kur riski aşağıdaki gibidir.

|                                                                                           | 30 Haziran 2020    |                    | 31 Aralık 2019     |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                                           | TL                 | ABD Doları         | TL                 | ABD Doları         |
|                                                                                           | karşılığı          |                    | karşılığı          |                    |
| Nakit ve nakit benzerleri                                                                 | 86.903             | 14.630             | -                  | -                  |
| Finansal varlıklar                                                                        | 703.410.085        | 118.415.219        | 660.500.850        | 187.684.943        |
| <b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu</b>                                   | <b>703.496.988</b> | <b>118.429.849</b> | <b>660.500.850</b> | <b>187.684.943</b> |
| TL'nin ilgili YP karşısında % 5 değer kaybetmesi durumunda net varlık değerindeki değişim | (35.174.849)       | (5.921.492)        | (33.025.043)       | (9.384.247)        |
| TL'nin ilgili YP karşısında % 5 değer kazanması durumunda net varlık değerindeki değişim  | (35.174.849)       | 5.921.492          | 33.025.043         | 9.384.247          |

**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 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla 86.903 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır.

**30 Haziran 2020**

| Sözleşme uyarınca vadeler                   | Defter değeri      | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV) | 3 aydan kısa       | 3-12 ay arası (II) | 1-5 yıl arası (III) | 5 yıldan uzun (IV) |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
|                                             |                    |                                                        |                    |                    |                     |                    |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |                    |                                                        |                    |                    |                     |                    |
| Takas Borçları                              | -                  | -                                                      | -                  | -                  | -                   | -                  |
| İlişkili Taraflara Borçlar                  | (109.438)          | (109.438)                                              | (109.438)          | -                  | -                   | -                  |
| Diğer borçlar                               | (1.198.857)        | (1.198.857)                                            | (1.198.857)        | -                  | -                   | -                  |
| <b>Toplam yükümlülük</b>                    | <b>(1.308.295)</b> | <b>(1.308.295)</b>                                     | <b>(1.308.295)</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b>           |

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

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

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

**Likidite riski(devamı)**

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

**30 Aralık 2019**

|                                             |                    | Sözleşme<br>uyarınca nakit<br>çıkışlar<br>toplamı |                    | 3-12<br>ay<br>arası | 1-5<br>yıl<br>arası | 5<br>yıldan<br>uzun |
|---------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Sözleşme uyarınca vadeler                   | Defter<br>değeri   | (I+II+III+IV)                                     | 3 aydan kısa       | (II)                | (III)               | (IV)                |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |                    |                                                   |                    |                     |                     |                     |
| Takas Borçları                              | -                  | -                                                 | -                  | -                   | -                   | -                   |
| İlişkili Taraflara Borçlar                  | (107.997)          | (107.997)                                         | (107.997)          | -                   | -                   | -                   |
| Diğer borçlar                               | (1.128.633)        | (1.128.633)                                       | (1.128.633)        | -                   | -                   | -                   |
| <b>Toplam yükümlülük</b>                    | <b>(1.236.630)</b> | <b>(1.236.630)</b>                                | <b>(1.236.630)</b> | <b>-</b>            | <b>-</b>            | <b>-</b>            |

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

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

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

**Kredi riski**

Kredi riski, finansal aracın taraflarından birinin yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle diğer tarafta finansal bir kayıp/zarar meydana gelmesi riski olarak tanımlanmaktadır. Fon'un kredi riski temel olarak borçlanma araçlarına yaptığı yatırımlardan kaynaklanmaktadır. Fon işlemlerini İş Portföy A.Ş. aracılığıyla 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 |             | Alacaklar   |           | Diğer Alacaklar     |       |
| 30 Haziran 2020                                                                       | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf | Finansal    | Ters repo | Nakit ve Benzerleri | Diğer |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski                           | -              | -           | -               | 1.112.954   | 703.410.085 | -         | 86.903              | -     |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                           | -              | -           | -               | -           | -           | -         | -                   | -     |
| A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değerleri | -              | -           | -               | 1.112.954   | 703.410.085 | -         | 86.903              | -     |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net değerleri          | -              | -           | -               | -           | -           | -         | -                   | -     |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net değerleri                                | -              | -           | -               | -           | -           | -         | -                   | -     |
| - Vadesi geçmiş (brüt değerleri)                                                      | -              | -           | -               | -           | -           | -         | -                   | -     |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                 | -              | -           | -               | -           | -           | -         | -                   | -     |
| - Net değerler teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                           | -              | -           | -               | -           | -           | -         | -                   | -     |
| - Vadesi geçmiş (brüt değerleri)                                                      | -              | -           | -               | -           | -           | -         | -                   | -     |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                 | -              | -           | -               | -           | -           | -         | -                   | -     |
| - Net değerler teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                           | -              | -           | -               | -           | -           | -         | -                   | -     |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                           | -              | -           | -               | -           | -           | -         | -                   | -     |

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

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

| Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri                         | Alacaklar      |             |                 |             | Varlıklar   |         |                     |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|-----------------|-------------|-------------|---------|---------------------|---|
|                                                                                       | Alacaklar      |             | Diğer Alacaklar |             | Finansal    |         | Nakit ve Benzerleri |   |
|                                                                                       | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf |             |         |                     |   |
| <b>31 Aralık 2019</b>                                                                 |                |             |                 |             |             |         |                     |   |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski                           | -              | -           | -               | -           | 660.500.850 | 172.518 | -                   | - |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                           | -              | -           | -               | -           | -           | -       | -                   | - |
| A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değerleri | -              | -           | -               | 677.430     | 660.500.850 | 172.518 | -                   | - |
| 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                                           | -              | -           | -               | -           | -           | -       | -                   | - |

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

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

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

**Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar**

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

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

**b) Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılanlar**

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

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

|                                                                | 30 Haziran 2020    |           |                    |                    |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|--------------------|--------------------|
|                                                                | 1. Seviye          | 2. Seviye | 3. Seviye          | Toplam             |
| <b>Finansal varlıklar:</b>                                     |                    |           |                    |                    |
| Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Yatırım Fonları         | 10.589.285         | -         | -                  | 10.589.285         |
| Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Gayrimenkul Yatırımları | 692.820.800        | -         | 692.820.800        | 692.820.800        |
| <b>Toplam finansal varlıklar</b>                               | <b>703.410.085</b> | <b>-</b>  | <b>692.820.800</b> | <b>703.410.085</b> |

|                                                                | 31 Aralık 2019    |           |                    |                    |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|--------------------|--------------------|
|                                                                | 1. Seviye         | 2. Seviye | 3. Seviye          | Toplam             |
| <b>Finansal varlıklar:</b>                                     |                   |           |                    |                    |
| Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Yatırım Fonları         | 13.005.046        | -         | -                  | 13.005.046         |
| Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Gayrimenkul Yatırımları | -                 | -         | 647.495.804        | 647.495.804        |
| <b>Toplam finansal varlıklar</b>                               | <b>13.005.046</b> | <b>-</b>  | <b>647.495.804</b> | <b>660.500.850</b> |

**19. Nakit akış tablosuna ilişkin açıklamalar**

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

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

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

**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.

**22. Raporlama döneminden sonraki olaylar**

Yoktur.



# **İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu (IIY)**

**30 Haziran 2020 hesap dönemine ait  
Fiyat Raporu**

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

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Konut 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 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Konut 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



İstanbul, 29 Temmuz 2020

**İş Portföy Yönetim A.Ş.**

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

**30 Haziran 2020 Tarihli Fiyat Raporu**

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

| YATIRIMLAR                        | ALİŞ TARİHİ | ALİŞ MALİYETİ<br>(TL) | DEĞERLEME RAPORU TARİHİ | DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER<br>(TL) | PORTFÖY DEĞERİ (TL) | GRUP<br>(%) | TOPLA<br>M (FTD<br>GÖRE) GÖRE) |
|-----------------------------------|-------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------------|---------------------|-------------|--------------------------------|
| <b>A. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI</b> |             |                       |                         |                                            |                     |             |                                |
| <b>A.1. GAYRİMENKULLER</b>        |             |                       |                         |                                            |                     |             |                                |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.11NO:173 | 13/03/2019  | 3.660.000,00          | 26/06/2020              | 4.123.800,00                               | 4.123.800,00        | 0,60        | 0,59                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.11NO:174 | 13/03/2019  | 5.380.000,00          | 26/06/2020              | 6.091.500,00                               | 6.091.500,00        | 0,88        | 0,87                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.11NO:175 | 13/03/2019  | 6.320.000,00          | 26/06/2020              | 6.966.600,00                               | 6.966.600,00        | 1,01        | 0,99                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.11NO:176 | 13/03/2019  | 4.080.000,00          | 26/06/2020              | 4.602.800,00                               | 4.602.800,00        | 0,66        | 0,65                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.11NO:177 | 13/03/2019  | 5.150.000,00          | 26/06/2020              | 5.700.700,00                               | 5.700.700,00        | 0,82        | 0,81                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.12NO:178 | 13/03/2019  | 5.610.000,00          | 26/06/2020              | 6.716.900,00                               | 6.716.900,00        | 0,97        | 0,96                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.12NO:179 | 13/03/2019  | 3.500.000,00          | 26/06/2020              | 4.044.100,00                               | 4.044.100,00        | 0,58        | 0,57                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.12NO:180 | 13/03/2019  | 4.910.000,00          | 26/06/2020              | 5.815.900,00                               | 5.815.900,00        | 0,84        | 0,83                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.12NO:181 | 13/03/2019  | 6.320.000,00          | 26/06/2020              | 7.014.000,00                               | 7.014.000,00        | 1,01        | 1,00                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.12NO:182 | 13/03/2019  | 3.550.000,00          | 26/06/2020              | 4.128.100,00                               | 4.128.100,00        | 0,60        | 0,59                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.12NO:183 | 13/03/2019  | 3.550.000,00          | 26/06/2020              | 4.086.100,00                               | 4.086.100,00        | 0,59        | 0,58                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.12NO:184 | 13/03/2019  | 5.150.000,00          | 26/06/2020              | 5.713.600,00                               | 5.713.600,00        | 0,82        | 0,81                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.14NO:192 | 13/03/2019  | 5.380.000,00          | 26/06/2020              | 6.183.000,00                               | 6.183.000,00        | 0,89        | 0,88                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.14NO:193 | 13/03/2019  | 6.320.000,00          | 26/06/2020              | 7.065.600,00                               | 7.065.600,00        | 1,02        | 1,00                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.14NO:194 | 13/03/2019  | 3.550.000,00          | 26/06/2020              | 4.161.400,00                               | 4.161.400,00        | 0,60        | 0,59                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.14NO:196 | 13/03/2019  | 5.150.000,00          | 26/06/2020              | 5.783.600,00                               | 5.783.600,00        | 0,83        | 0,82                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.15NO:200 | 13/03/2019  | 6.320.000,00          | 26/06/2020              | 7.080.700,00                               | 7.080.700,00        | 1,02        | 1,01                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.15NO:201 | 13/03/2019  | 3.550.000,00          | 26/06/2020              | 4.171.100,00                               | 4.171.100,00        | 0,60        | 0,59                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.15NO:202 | 13/03/2019  | 3.550.000,00          | 26/06/2020              | 4.149.600,00                               | 4.149.600,00        | 0,60        | 0,59                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.15NO:203 | 13/03/2019  | 4.480.000,00          | 26/06/2020              | 5.340.100,00                               | 5.340.100,00        | 0,77        | 0,76                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.16NO:205 | 13/03/2019  | 6.320.000,00          | 26/06/2020              | 7.096.800,00                               | 7.096.800,00        | 1,02        | 1,01                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.16NO:206 | 13/03/2019  | 3.550.000,00          | 26/06/2020              | 4.179.700,00                               | 4.179.700,00        | 0,60        | 0,59                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.16NO:207 | 13/03/2019  | 3.550.000,00          | 26/06/2020              | 4.159.300,00                               | 4.159.300,00        | 0,60        | 0,59                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.16NO:208 | 13/03/2019  | 5.150.000,00          | 26/06/2020              | 5.808.400,00                               | 5.808.400,00        | 0,84        | 0,83                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.17NO:209 | 13/03/2019  | 4.680.000,00          | 26/06/2020              | 5.720.100,00                               | 5.720.100,00        | 0,83        | 0,81                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.17NO:211 | 13/03/2019  | 4.080.000,00          | 26/06/2020              | 4.550.000,00                               | 4.550.000,00        | 0,66        | 0,65                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.17NO:212 | 13/03/2019  | 3.550.000,00          | 26/06/2020              | 4.167.900,00                               | 4.167.900,00        | 0,60        | 0,59                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.17NO:213 | 13/03/2019  | 5.150.000,00          | 26/06/2020              | 5.821.300,00                               | 5.821.300,00        | 0,84        | 0,83                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.18NO:216 | 13/03/2019  | 5.380.000,00          | 26/06/2020              | 6.237.900,00                               | 6.237.900,00        | 0,90        | 0,89                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.18NO:217 | 13/03/2019  | 6.320.000,00          | 26/06/2020              | 7.125.900,00                               | 7.125.900,00        | 1,03        | 1,01                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.18NO:218 | 13/03/2019  | 4.620.000,00          | 26/06/2020              | 5.353.000,00                               | 5.353.000,00        | 0,77        | 0,76                           |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.19NO:219 | 13/03/2019  | 5.610.000,00          | 26/06/2020              | 6.814.800,00                               | 6.814.800,00        | 0,98        | 0,97                           |

**İş Portföy Yönetim A.Ş.**

**İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu (IIY)  
30 Haziran 2020 Tarihli Fiyat Raporu  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

|                                   |            |              |            |              |              |      |      |      |
|-----------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|--------------|------|------|------|
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.19NO.220 | 13/03/2019 | 3 830 000,00 | 26/06/2020 | 4 347 700,00 | 4 347 700,00 | 0,63 | 0,62 | 0,62 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.19NO.221 | 13/03/2019 | 5 380 000,00 | 26/06/2020 | 6 252 900,00 | 6 252 900,00 | 0,90 | 0,89 | 0,89 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.19NO.222 | 13/03/2019 | 6 320 000,00 | 26/06/2020 | 7 141 000,00 | 7 141 000,00 | 1,03 | 1,01 | 1,02 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.19NO.223 | 13/03/2019 | 4 080 000,00 | 26/06/2020 | 4 644 800,00 | 4 644 800,00 | 0,67 | 0,66 | 0,66 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.20NO.225 | 13/03/2019 | 3 830 000,00 | 26/06/2020 | 4 356 300,00 | 4 356 300,00 | 0,63 | 0,62 | 0,62 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.20NO.227 | 13/03/2019 | 6 483 615,72 | 26/06/2020 | 7 156 000,00 | 7 156 000,00 | 1,03 | 1,02 | 1,02 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.20NO.228 | 13/03/2019 | 4 080 000,00 | 26/06/2020 | 4 654 400,00 | 4 654 400,00 | 0,67 | 0,66 | 0,66 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.21NO.230 | 13/03/2019 | 4 000 000,00 | 26/06/2020 | 4 481 100,00 | 4 481 100,00 | 0,65 | 0,64 | 0,64 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.21NO.231 | 13/03/2019 | 5 620 000,00 | 26/06/2020 | 6 443 500,00 | 6 443 500,00 | 0,93 | 0,92 | 0,92 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.21NO.233 | 13/03/2019 | 4 260 000,00 | 26/06/2020 | 4 711 500,00 | 4 711 500,00 | 0,68 | 0,67 | 0,67 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.21NO.234 | 13/03/2019 | 3 550 000,00 | 26/06/2020 | 4 205 600,00 | 4 205 600,00 | 0,61 | 0,60 | 0,60 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.21NO.235 | 13/03/2019 | 5 370 000,00 | 26/06/2020 | 6 020 400,00 | 6 020 400,00 | 0,87 | 0,86 | 0,86 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.23NO.242 | 13/03/2019 | 4 000 000,00 | 26/06/2020 | 4 499 400,00 | 4 499 400,00 | 0,65 | 0,64 | 0,64 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.23NO.243 | 13/03/2019 | 5 620 000,00 | 26/06/2020 | 6 470 400,00 | 6 470 400,00 | 0,93 | 0,92 | 0,92 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.23NO.244 | 13/03/2019 | 6 590 000,00 | 26/06/2020 | 7 384 200,00 | 7 384 200,00 | 1,07 | 1,05 | 1,05 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.23NO.245 | 13/03/2019 | 4 260 000,00 | 26/06/2020 | 4 729 800,00 | 4 729 800,00 | 0,68 | 0,67 | 0,67 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.23NO.246 | 13/03/2019 | 4 260 000,00 | 26/06/2020 | 4 708 300,00 | 4 708 300,00 | 0,68 | 0,67 | 0,67 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.23NO.247 | 13/03/2019 | 5 370 000,00 | 26/06/2020 | 6 045 200,00 | 6 045 200,00 | 0,87 | 0,86 | 0,86 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.24NO.249 | 13/03/2019 | 4 000 000,00 | 26/06/2020 | 4 508 000,00 | 4 508 000,00 | 0,65 | 0,64 | 0,64 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.24NO.252 | 13/03/2019 | 4 260 000,00 | 26/06/2020 | 4 738 400,00 | 4 738 400,00 | 0,68 | 0,67 | 0,67 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.24NO.253 | 13/03/2019 | 4 260 000,00 | 26/06/2020 | 4 716 900,00 | 4 716 900,00 | 0,68 | 0,67 | 0,67 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.24NO.254 | 13/03/2019 | 5 370 000,00 | 26/06/2020 | 6 057 000,00 | 6 057 000,00 | 0,87 | 0,86 | 0,86 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.25NO.255 | 13/03/2019 | 4 530 000,00 | 26/06/2020 | 5 096 800,00 | 5 096 800,00 | 0,74 | 0,73 | 0,72 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.25NO.256 | 13/03/2019 | 4 260 000,00 | 26/06/2020 | 4 768 500,00 | 4 768 500,00 | 0,69 | 0,68 | 0,68 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.25NO.260 | 13/03/2019 | 4 260 000,00 | 26/06/2020 | 4 748 100,00 | 4 748 100,00 | 0,69 | 0,67 | 0,68 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.25NO.261 | 13/03/2019 | 4 260 000,00 | 26/06/2020 | 4 726 600,00 | 4 726 600,00 | 0,68 | 0,67 | 0,67 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.25NO.262 | 13/03/2019 | 5 370 000,00 | 26/06/2020 | 6 071 000,00 | 6 071 000,00 | 0,88 | 0,86 | 0,86 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.26NO.263 | 13/03/2019 | 4 520 000,00 | 26/06/2020 | 5 201 300,00 | 5 201 300,00 | 0,75 | 0,74 | 0,74 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.26NO.264 | 13/03/2019 | 4 260 000,00 | 26/06/2020 | 4 870 800,00 | 4 870 800,00 | 0,70 | 0,69 | 0,69 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.26NO.265 | 13/03/2019 | 5 860 000,00 | 26/06/2020 | 6 583 400,00 | 6 583 400,00 | 0,95 | 0,94 | 0,94 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.26NO.266 | 13/03/2019 | 4 260 000,00 | 26/06/2020 | 4 778 200,00 | 4 778 200,00 | 0,69 | 0,68 | 0,68 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.26NO.267 | 13/03/2019 | 4 530 000,00 | 26/06/2020 | 5 111 900,00 | 5 111 900,00 | 0,74 | 0,73 | 0,73 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.26NO.268 | 13/03/2019 | 4 260 000,00 | 26/06/2020 | 4 758 900,00 | 4 758 900,00 | 0,69 | 0,68 | 0,68 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.26NO.269 | 13/03/2019 | 4 260 000,00 | 26/06/2020 | 4 736 200,00 | 4 736 200,00 | 0,68 | 0,67 | 0,67 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.26NO.270 | 13/03/2019 | 5 370 000,00 | 26/06/2020 | 6 082 800,00 | 6 082 800,00 | 0,88 | 0,87 | 0,86 |

**İş Portföy Yönetim A.Ş.**

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

**30 Haziran 2020 Tarihli Fiyat Raporu**

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

|                                   |            |              |            |              |      |      |      |
|-----------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|------|------|------|
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.27NO.271 | 13/03/2019 | 4.530.000,00 | 26/06/2020 | 5.219.600,00 | 0,75 | 0,74 | 0,74 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.27NO.272 | 13/03/2019 | 4.260.000,00 | 26/06/2020 | 4.881.600,00 | 0,70 | 0,69 | 0,69 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.27NO.273 | 13/03/2019 | 5.860.000,00 | 26/06/2020 | 6.603.800,00 | 0,95 | 0,94 | 0,94 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.27NO.274 | 13/03/2019 | 4.260.000,00 | 26/06/2020 | 4.787.900,00 | 0,69 | 0,68 | 0,68 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.27NO.275 | 13/03/2019 | 4.530.000,00 | 26/06/2020 | 5.121.600,00 | 0,74 | 0,73 | 0,73 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.27NO.276 | 13/03/2019 | 4.260.000,00 | 26/06/2020 | 4.767.500,00 | 0,69 | 0,68 | 0,68 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.27NO.277 | 13/03/2019 | 4.260.000,00 | 26/06/2020 | 4.744.900,00 | 0,68 | 0,68 | 0,67 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.28NO.279 | 13/03/2019 | 4.530.000,00 | 26/06/2020 | 5.128.100,00 | 0,74 | 0,73 | 0,73 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.28NO.280 | 13/03/2019 | 4.260.000,00 | 26/06/2020 | 4.797.600,00 | 0,69 | 0,68 | 0,68 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.28NO.281 | 13/03/2019 | 5.860.000,00 | 26/06/2020 | 6.609.200,00 | 0,95 | 0,94 | 0,94 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.28NO.282 | 13/03/2019 | 4.260.000,00 | 26/06/2020 | 4.798.700,00 | 0,69 | 0,68 | 0,68 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.28NO.283 | 13/03/2019 | 4.530.000,00 | 26/06/2020 | 5.133.400,00 | 0,74 | 0,73 | 0,73 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.28NO.284 | 13/03/2019 | 4.260.000,00 | 26/06/2020 | 4.777.200,00 | 0,69 | 0,68 | 0,68 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.28NO.285 | 13/03/2019 | 4.260.000,00 | 26/06/2020 | 4.754.500,00 | 0,69 | 0,68 | 0,68 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.28NO.286 | 13/03/2019 | 5.370.000,00 | 26/06/2020 | 6.107.600,00 | 0,88 | 0,87 | 0,87 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.29NO.287 | 13/03/2019 | 4.530.000,00 | 26/06/2020 | 5.137.800,00 | 0,74 | 0,73 | 0,73 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.29NO.288 | 13/03/2019 | 4.260.000,00 | 26/06/2020 | 4.806.200,00 | 0,69 | 0,68 | 0,68 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.29NO.289 | 13/03/2019 | 5.860.000,00 | 26/06/2020 | 6.623.200,00 | 0,96 | 0,94 | 0,94 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.29NO.290 | 13/03/2019 | 4.260.000,00 | 26/06/2020 | 4.807.300,00 | 0,69 | 0,68 | 0,68 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.29NO.291 | 13/03/2019 | 4.530.000,00 | 26/06/2020 | 5.143.100,00 | 0,74 | 0,73 | 0,73 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.29NO.292 | 13/03/2019 | 4.260.000,00 | 26/06/2020 | 4.786.800,00 | 0,69 | 0,68 | 0,68 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.29NO.293 | 13/03/2019 | 4.260.000,00 | 26/06/2020 | 4.764.200,00 | 0,69 | 0,68 | 0,68 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.29NO.294 | 13/03/2019 | 5.370.000,00 | 26/06/2020 | 6.120.500,00 | 0,88 | 0,87 | 0,87 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.30NO.295 | 13/03/2019 | 4.720.000,00 | 26/06/2020 | 5.381.000,00 | 0,78 | 0,76 | 0,77 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.30NO.296 | 13/03/2019 | 4.440.000,00 | 26/06/2020 | 5.034.400,00 | 0,73 | 0,72 | 0,72 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.30NO.297 | 13/03/2019 | 6.110.000,00 | 26/06/2020 | 6.806.200,00 | 0,98 | 0,97 | 0,97 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.30NO.298 | 13/03/2019 | 4.440.000,00 | 26/06/2020 | 4.939.700,00 | 0,71 | 0,70 | 0,70 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.30NO.299 | 13/03/2019 | 4.720.000,00 | 26/06/2020 | 5.282.000,00 | 0,76 | 0,75 | 0,75 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.30NO.300 | 13/03/2019 | 4.440.000,00 | 26/06/2020 | 4.918.200,00 | 0,71 | 0,70 | 0,70 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.30NO.301 | 13/03/2019 | 4.440.000,00 | 26/06/2020 | 4.895.600,00 | 0,71 | 0,70 | 0,70 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.30NO.302 | 13/03/2019 | 5.600.000,00 | 26/06/2020 | 6.288.400,00 | 0,91 | 0,89 | 0,89 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.31NO.303 | 13/03/2019 | 4.720.000,00 | 26/06/2020 | 5.390.700,00 | 0,78 | 0,77 | 0,77 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.31NO.304 | 13/03/2019 | 4.440.000,00 | 26/06/2020 | 5.045.200,00 | 0,73 | 0,72 | 0,72 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.31NO.305 | 13/03/2019 | 6.110.000,00 | 26/06/2020 | 6.820.200,00 | 0,98 | 0,97 | 0,97 |
| QUASAR İSTANBUL A BLOK K.31NO.306 | 13/03/2019 | 4.440.000,00 | 26/06/2020 | 4.949.400,00 | 0,71 | 0,70 | 0,70 |

## İş Portföy Yönetim A.Ş.

## İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu (IIY)

## 30 Haziran 2020 Tarihli Fiyat Raporu

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

|                                     |           |                |            |                |        |       |       |
|-------------------------------------|-----------|----------------|------------|----------------|--------|-------|-------|
| QUASAR ISTANBUL A BLOK K.31NO.307   | 1303/2019 | 4.720.000,00   | 25/06/2020 | 5.292.800,00   | 076    | 075   | 077   |
| QUASAR ISTANBUL A BLOK K.31NO.308   | 1303/2019 | 4.260.000,00   | 25/06/2020 | 4.806.200,00   | 069    | 068   | 068   |
| QUASAR ISTANBUL A BLOK K.31NO.309   | 1303/2019 | 4.260.000,00   | 25/06/2020 | 4.782.500,00   | 069    | 068   | 068   |
| QUASAR ISTANBUL A BLOK K.31NO.310   | 1303/2019 | 5.370.000,00   | 25/06/2020 | 6.144.200,00   | 089    | 087   | 087   |
| QUASAR ISTANBUL A BLOK K.36NO.320   | 1303/2019 | 4.440.000,00   | 25/06/2020 | 5.254.000,00   | 076    | 075   | 075   |
| QUASAR ISTANBUL A BLOK K.36NO.321   | 1303/2019 | 3.890.000,00   | 25/06/2020 | 4.721.200,00   | 068    | 067   | 067   |
| QUASAR ISTANBUL A BLOK K.36NO.323   | 1303/2019 | 3.890.000,00   | 25/06/2020 | 4.623.200,00   | 067    | 066   | 066   |
| QUASAR ISTANBUL A BLOK K.36NO.324   | 1303/2019 | 4.440.000,00   | 25/06/2020 | 5.153.900,00   | 074    | 073   | 073   |
| QUASAR ISTANBUL A BLOK K.37NO.325   | 1303/2019 | 4.440.000,00   | 25/06/2020 | 5.266.900,00   | 076    | 075   | 075   |
| QUASAR ISTANBUL A BLOK K.37NO.326   | 1303/2019 | 3.890.000,00   | 25/06/2020 | 4.730.900,00   | 068    | 067   | 067   |
| QUASAR ISTANBUL A BLOK K.37NO.328   | 1303/2019 | 3.890.000,00   | 25/06/2020 | 4.632.900,00   | 067    | 066   | 066   |
| QUASAR ISTANBUL A BLOK K.37NO.329   | 1303/2019 | 4.650.000,00   | 25/06/2020 | 5.163.600,00   | 075    | 073   | 073   |
| QUASAR ISTANBUL A BLOK K.38NO.333   | 1303/2019 | 3.890.000,00   | 25/06/2020 | 4.641.500,00   | 067    | 066   | 066   |
| QUASAR ISTANBUL A BLOK K.38NO.334   | 1303/2019 | 4.440.000,00   | 25/06/2020 | 5.174.400,00   | 075    | 074   | 074   |
| QUASAR ISTANBUL A BLOK K.39-40NO.33 | 1303/2019 | 19.150.000,00  | 25/06/2020 | 21.519.800,00  | 311    | 306   | 306   |
| QUASAR ISTANBUL A BLOK K.39-40NO.33 | 1303/2019 | 14.520.000,00  | 25/06/2020 | 16.252.900,00  | 235    | 231   | 231   |
| QUASAR ISTANBUL A BLOK K.39-40NO.33 | 1303/2019 | 19.150.000,00  | 25/06/2020 | 21.548.900,00  | 315    | 305   | 306   |
| QUASAR ISTANBUL A BLOK K.6NO.145    | 1303/2019 | 3.660.000,00   | 25/06/2020 | 4.247.600,00   | 061    | 060   | 060   |
| QUASAR ISTANBUL A BLOK K.7NO.151    | 1303/2019 | 5.600.000,00   | 25/06/2020 | 6.383.200,00   | 092    | 091   | 091   |
| QUASAR ISTANBUL A BLOK K.9NO.164    | 1303/2019 | 3.910.000,00   | 25/06/2020 | 4.525.300,00   | 065    | 064   | 064   |
| GRUP TOPLAMI                        |           | 609.933.615,72 |            | 692.820.800,00 | 100,00 | 98,49 | 98,51 |

### A.3.AKTİF %75 GM YOGUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK

[illegible]

## DIĞER

[illegible]

(5)

**İş Portföy Yönetim A.Ş.****İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu (IIY)****30 Haziran 2020 tarihli toplam değer/net varlık değeri tablosu****(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

|                                    | 30 Haziran 2020       |              |                | 31 Aralık 2019        |               |                |
|------------------------------------|-----------------------|--------------|----------------|-----------------------|---------------|----------------|
|                                    | Tutar<br>TL           | Grup<br>%    | Toplam<br>%    | Tutar<br>TL           | Grup<br>%     | Toplam<br>%    |
| <b>Fon Portföy Değeri</b>          | <b>703.410.085,32</b> | -            | <b>100,02%</b> | <b>660.500.850,36</b> | <b>100%</b>   | <b>100,06%</b> |
| <b>Gayrimenkul Yatırımları</b>     | <b>692.820.800,00</b> | -            | <b>98,51%</b>  | <b>647.495.804,00</b> | <b>100%</b>   | <b>98,09%</b>  |
| <b>Para ve Sermaye Piyasası</b>    | <b>10.589.285,32</b>  | -            | <b>1,51%</b>   | <b>13.005.046,36</b>  | <b>100%</b>   | <b>1,97%</b>   |
| <b>Hazır Değerler</b>              | <b>86.903,35</b>      | -            | <b>0,01%</b>   | <b>172.518,05</b>     | <b>100%</b>   | <b>0,03%</b>   |
| <b>Diğer Hazır Değerler</b>        | <b>4.368,70</b>       | <b>5,03</b>  | <b>0,00%</b>   | <b>89.218,80</b>      | <b>51,72%</b> | <b>0,01%</b>   |
| <b>Bankalar</b>                    | <b>82.534,65</b>      | <b>94,97</b> | <b>0,01%</b>   | <b>83.299,25</b>      | <b>48,28%</b> | <b>0,01%</b>   |
| <b>Alacaklar</b>                   | <b>1.112.954,36</b>   | -            | <b>0,16%</b>   | <b>677.430,31</b>     | -             | <b>0,10%</b>   |
| <b>Anapara ve Faiz Alacakları</b>  | -                     | -            | -              | -                     | -             | -              |
| <b>Takastan Alacaklar</b>          | -                     | -            | -              | -                     | -             | -              |
| <b>Menkul Kıy Satım Alacakları</b> | -                     | -            | -              | -                     | -             | -              |
| <b>Diğer Alacaklar</b>             | <b>1.112.954,36</b>   | -            | <b>0,16%</b>   | <b>677.430,31</b>     | -             | <b>0,10%</b>   |
| <b>Borçlar</b>                     | <b>1.308.295,51</b>   | -            | <b>0,19%</b>   | <b>1.236.630,37</b>   | -             | <b>0,19%</b>   |
| <b>Diğer Borçlar</b>               | <b>1.126.050,13</b>   | <b>91,64</b> | <b>0,16%</b>   | <b>1.128.633,82</b>   | <b>91,27%</b> | <b>0,17%</b>   |
| <b>Kayda Alma Ücreti</b>           | <b>35.165,08</b>      | <b>2,69</b>  | <b>0,00%</b>   | -                     | -             | -              |
| <b>Yönetim Ücreti</b>              | <b>109.438,36</b>     | <b>8,36</b>  | <b>0,02%</b>   | <b>107.996,61</b>     | <b>8,73%</b>  | <b>0,02%</b>   |
| <b>Ödenecek Vergi</b>              | <b>37.641,94</b>      | <b>2,88</b>  | <b>0,01%</b>   | -                     | -             | -              |
| <b>Fon Toplam Değeri</b>           | <b>703.301.647,52</b> | <b>100</b>   | <b>100%</b>    | <b>660.114.168,35</b> | <b>100%</b>   | <b>100,0%</b>  |