

**QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI DENETİM RAPORU
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

İÇİNDEKİLER

SAYFA

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait ilgili kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

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



Seyfettin EROL
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Temmuz 2019

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2019 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı İnceleme'den Geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 30 Haziran 2019	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Nakit ve nakit benzerleri	18	8,173,556	381,507
Finansal varlıklar	10	11,227,832	15,967,411
Diğer alacaklar	5	6,387,889	6,000,000
Gayrimenkul yatırımları	6	7,355,000	-
Diğer varlıklar	7	785,200	720,073
TOPLAM VARLIKLAR		33,929,477	23,068,991
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer borçlar	5	292,683	10,118
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		292,683	10,118
TOPLAM DEĞERİ / NET VARLIK DEĞERİ		33,636,794	23,058,873

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı İnceleme'den Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 01.01.- 30.06.2019
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar	12	617,585
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar	12	836,158
Katılma hesabı gelirleri	12	27,446
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	13.1	687,889
Esas faaliyet gelirleri		2,169,078
Yönetim ücretleri	9	(153,629)
Saklama ücretleri	9	(20,162)
Denetim ücretleri	9	(8,322)
Danışmanlık ücretleri	9	(1,983)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	9	(320,600)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	13.2	(185,156)
Esas faaliyet giderleri (-)		(689,852)
Esas faaliyet karı		1,479,226
Finansman giderleri	14	-
Net dönem karı / (zararı)		1,479,226
Diğer kapsamlı gelir		-
Toplam değerde / net varlık değerinde artış		1,479,226

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 DÖNEMİNE AİT
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı İnceleme'den Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 01.01.- 30.06.2019
Toplam değeri/ net varlık değeri (dönem başı)		23,058,873
Toplam değerinde/net varlık değerinde artış	19	1,479,226
Katılma payı ihraç tutarı	19	9,098,695
Toplam değeri/ net varlık değeri (dönem sonu)		33,636,794

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı İnceleme'den Geçmiş Cari Dönem 01.01.- 30.06.2019
	Dipnot Referansları	
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1,321,336)
Net Dönem Karı / (Zararı)		1,479,226
Dönem Net (Zararı)/Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:		(878,294)
Katılma hesabı (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	12	(42,136)
Gerçeğe uygun değer (kayıpları) kazançları ile ilgili düzeltmeler	12	(836,158)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1,949,714)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	5	(387,889)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	5	282,565
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6-7-10	(1,844,390)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(1,348,782)
Alınan katılma hesabı geliri	12-18	27,446
B. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		9,098,695
Katılma payı ihraçlarından elde edilen nakit	19	9,098,695
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		7,777,359
C. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		7,777,359
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	18	381,507
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	18	8,158,866

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

NOT 1 FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

1.a. Fon Hakkında Genel Bilgiler

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

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

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

Kurucu:

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

Gayrimenkul portföyünün yönetiminden sorumlu portföy yönetim şirketi:

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

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

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

Saklayıcı kurum:

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

Fon'un 30 Haziran 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları 30 Temmuz 2019 tarihinde Kurucu'nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

1.b. Fon'un Yönetim Stratejisi

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

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

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.a. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

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

Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

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

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

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

- **TFRS 9, "Finansal araçlar"**; Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir. 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- **TFRS 15, "Müşteri sözleşmelerinden hasılat"**; hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır. 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

- **TFRS 15 ‘Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat’**; KGK Eylül 2016’da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK’ nın Nisan 2016’da UFRS 15’e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. TFRS 15’in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir.

- **TFRS 4 ‘Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)’**; KGK Aralık 2017’de, TFRS 4 ‘Sigorta Sözleşmeleri’ standardında değişiklikler yayınlamıştır. TFRS 4’te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleyici yaklaşım (deferral approach)’.

- i) Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirme yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
- ii) Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39, ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

- **TFRS Yorum 22 ‘Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri’**; KGK Aralık 2017’de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2’ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

- **TMS 40 ‘Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)’**; KGK Aralık 2017’de, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

- **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.

- **TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)**; KGK Aralık 2017’de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2’ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- a.nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- b.stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- c.işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

KGK Aralık 2017’de, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- ***TFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması”***: Bu değişiklik, bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri’nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- ***TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”***: Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- ***TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”***: Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir. 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- ***TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar” da değişiklikler”***: Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur. 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- ***TFRS 16, “Kiralama işlemleri”***: Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikli kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayırımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- ***TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler***; Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, “TMS 12 Gelir Vergileri”nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir. Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

10
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2015-2017 Dönemi

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

- **TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’**, kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- **TFRS 11 ‘Müşterek Anlaşmalar’**, müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- **TMS 12 ‘Gelir Vergileri’**, işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- **TMS 23 ‘Borçlanma Maliyetleri’**, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
- **TMS 19 ‘Çalışanlara Sağlanan Faydalar’**, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
 - i) Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
 - ii) Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.

Söz konusu değişikliklerin ve yorumların Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından uygulanmamış, mevcut standartlardaki değişiklikler, yeni standartlar ve yorumlar:

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.

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

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

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- **TFRS 3'teki değişiklikler - işletme tanımı**; Bu değişiklikle birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

Söz konusu değişikliklerin ve yorumların Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkisi değerlendirilmektedir.

- **TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri"**; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir.

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Fon muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında SPK tarafından çıkarılan prensipler ve şartlara, yürürlükteki ticari ve mevzuat ile SPK'nın tebliğlerine uymaktadır. Fon'un 17 Ağustos 2018 tarihinde kurulması nedeniyle 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloların kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu karşılaştırılmalı olarak sunulmamıştır.

Netleştirme/Mahsup

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

Raporlama Para Birimi

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

2.b. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. 2019 ilk altı aylık dönem içerisinde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

2.c. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.d. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Finansal Varlıklar

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

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

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

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

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

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar:

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

Beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü

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

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

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

Bu kapsamda, Fon yönetimi 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla finansal tablolarında taşımakta olduğu finansal varlıkların kredi risklerinde önemli bir değişimin olmadığını ve finansal varlıklara ilişkin TFRS 9’a göre hesaplanmış olduğu değer düşüklüğü karşılığı tutarının finansal tabloların bütünü değerlendirildiğinde önemsiz olduğunu tespit etmiştir. Buna göre, Fon yönetimi 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarında ilgili finansal varlıklarına ilişkin herhangi bir değer düşüklüğü karşılığı muhasebeleştirmemiştir.

13
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Takas alacakları ve borçları

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

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

Kur değişiminin etkileri

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

Gayrimenkul yatırımları

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

Vergi karşılığı

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

Gelir/giderin tanınması

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

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

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Uygulanan Değerleme İlkeleri

Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:

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

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

2.e. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Fon finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Fon portföyündeki varlıkların değerlendirme ilkeleri 2.d no'lu dipnotta açıklanmıştır.

NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon'un ana faaliyet konusu katılma belgesi sahipleri hesabına, riskin dağıtılması ve inanca mülkiyet esaslarına göre sermaye piyasası araçlarından ve diğer kıymetli madenlerden oluşan portföyü işletmek ve hizmet sunduğu bölge Türkiye olduğundan 30 Haziran 2019 hesap dönemi itibarıyla sona eren finansal tablolarda ayrıca bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

4.1 İlişkili taraflarla yapılan işlemler

	01.01.- 30.06.2019
QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. - fon yönetim ücretleri	76,815
	<u>76,815</u>

4.1 İlişkili taraflara borçlar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. - fon yönetim ücretleri	13,516	4,705
	<u>13,516</u>	<u>4,705</u>

16
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 ALACAKLAR BORÇLAR

5.1 Diğer alacaklar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kira alacakları	65,329	-
Diğer alacaklar (*)	6,322,560	6,000,000
	<u>6,387,889</u>	<u>6,000,000</u>

(*) Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile portföye alınan gayrimenkul için satıcıya ödenen ve bu tutara tahakkuk eden gecikme cezasından (tazminat) oluşmaktadır. Henüz tapu devri gerçekleşmediği için fon portföyüne dahil edilmemiştir. Gayrimenkul tapusuna şerh konulmuştur.

Fon'un 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla şüpheli alacağı yoktur.

5.2 Diğer borçlar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Peşin alınan kira bedelleri	200,342	-
Ödenecek fon yönetim ücreti (Not 4) (*)	27,032	9,409
Ödenecek denetim ücreti	3,577	-
Diğer borçlar	6,777	709
Ödenecek vergi ve harçlar	54,955	-
	<u>292,683</u>	<u>10,118</u>

(*) 30 Haziran 2019 itibarıyla portföy yöneticisine ödenecek yönetim ücreti 13,516 TL'dir (31 Aralık 2018: 4,705 TL).

NOT 6 GAYRİMENKUL YATIRIMLARI

Fon'un 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, gayrimenkul yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2019
Gayrimenkul yatırımları (*)	7,355,000
	<u>7,355,000</u>

(*) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla 1 adet taşınmazdan oluşan gayrimenkul yatırımlarının portföy değeri 7,355,000 TL'dir (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

17
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	30 Haziran 2019		
	Maliyet	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul yatırımları	7,000,000	7,355,000	7,355,000
	7,000,000	7,355,000	7,355,000

Gayrimenkul yatırımları, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde belirlenen gerçeğe uygun değerleriyle finansal tablolara yansıtılmıştır. Gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenmiştir.

	30 Haziran 2019			
	Değerleme Yöntemi	Değerleme Şirketi	Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutar
Ankara - Çankaya - 28062 Ada 9 Parsel	Emsal karşılaştırma	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	27 Mayıs 2019	7,355,000

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırımları üzerinde bir teminat veya ipotek bulunmamaktadır.

NOT 7 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

7.1 Diğer varlıklar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İndirilecek KDV	783,171	720,073
Peşin ödenen giderler	2,029	-
	785,200	720,073

NOT 8 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Fon'un vermiş olduğu teminat mektubu ve teminat senedi bulunmamaktadır.

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Fon'un VİOP'a vermiş olduğu nakit teminat bulunmamaktadır.

18
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.- 30.06.2019
Fon yönetimi ücreti giderleri (Not 4) (*)	153,629
Saklama ücretleri	20,162
Denetim ücretleri	8,322
Danışmanlık ücretleri	1,983
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	320,600
	504,696

(*) Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük % 0,00274'ünden (yüz binde iki virgül yetmiş dört) [yıllık yaklaşık % 1,05(yüzde birvirgülsıfırbeş)] (BSMV dahil) oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde, kurucu ile portföy yöneticisi arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve portföy yöneticisine fondan ödenir.

NOT 10 FİNANSAL VARLIKLAR

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018	
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	11,227,832	15,967,411	
	11,227,832	15,967,411	
	30 Haziran 2019		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Kayıtlı Değeri
EKF Qinvest portföy kira sertifikası katılım fonu	10,361,395	11,227,832	11,227,832
	10,361,395	11,227,832	11,227,832
	31 Aralık 2018		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Kayıtlı Değeri
EKF Qinvest portföy kira sertifikası katılım fonu	15,861,810	15,967,411	15,967,411
	15,861,810	15,967,411	15,967,411

19
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Fiyat raporundaki toplam değer / net varlık değeri (Not 19)	33,636,794	23,058,873
Finansal durum tablosundaki toplam değer / net varlık değeri	33,636,794	23,058,873

NOT 12 HASILAT

	01.01.- 30.06.2019
Katılma hesabı gelirleri	27,446
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar	617,585
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar	836,158
	1,481,189

NOT 13 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

13.1 Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	01.01.- 30.06.2019
Gayrimenkul kira gelirleri	365,329
Gecikme cezası (tazminat) gelirleri	322,560
	687,889

13.2 Esas faaliyetlerden diğer giderler

	01.01.- 30.06.2019
Vergi, resim ve harç giderleri	4,958
KAP ücretleri	1,157
Kayda alma giderleri	2,649
Emlak vergisi gideri	4,732
Tapu, harç, tescil vb. giderleri	115,191
Gayrimenkul portföyü değerlendirme giderleri	10,094
Noter tasdik ve ücretleri	42,732
Diğer giderler	3,643
	185,156

20
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 FİNANSMAN GİDERLERİ

Fon'un 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla finansman gideri yoktur.

NOT 15 KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla fon tarafından tutulan yabancı para varlıkların orijinal bakiyeleri ve toplam TL karşılıkları aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2019	
	TL Karşılığı	ABD Doları
Katılma hesapları	7,752,709	1,347,102
Bankalardaki mevduat	198,551	34,500
Toplam varlıklar	7,951,260	1,381,602
Diğer borçlar	-	-
Toplam yükümlülükler	-	-
Net yabancı para varlıklar	7,951,260	1,381,602

Fon'un 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıdaki gibidir :

	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Haziran 2019				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/(yükümlülük)	795,126	(795,126)	795,126	(795,126)
	795,126	(795,126)	795,126	(795,126)

NOT 16 TÜREV ARAÇLAR

Fon'un 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla türev aracı yoktur.

NOT 17 FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

a. Finansal varlıklar:

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

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

b. Finansal yükümlülükler:

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

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

	30 Haziran 2019		31 Aralık 2018	
	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri
Nakit ve nakit benzerleri	8,158,866	8,158,866	381,507	381,507
Finansal varlıklar	11,227,832	11,227,832	15,967,411	15,967,411
Diğer alacaklar	6,387,889	6,387,889	6,000,000	6,000,000
Diğer varlıklar	785,200	785,200	720,073	720,073
Diğer borçlar	292,683	292,683	10,118	10,118

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

22
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer ile gösterilen finansal varlıkların değerlendirme yöntemleri:

30 Haziran 2019	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım fonu	11,227,832	-	-

NOT 18 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Bankalar		
- Katılma hesabı	7,752,709	-
- Vadesiz mevduat	420,847	381,507
Nakit ve nakit benzerleri toplamı	8,173,556	381,507
Katılma hesabı tahakkukları (-)	(14,690)	-
Nakit akış tablosuna esas nakit ve nakit benzerleri	8,158,866	381,507

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla katılma hesaplarının kar payı oranları vade detayları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Vade tarihi	Katılma hesabı oranı (%)
USD	17 Temmuz 2019	3.2725%

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

	01.01.- 30.06.2019	17.08.- 31.12.2018
Toplam Değer/Net Varlık Değeri (dönem başı)	23,058,873	-
Toplam Değerde/Net Varlık Değerinde Artış	1,479,226	130,077
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	9,098,695	22,928,796
Katılma Payı İade Tutarı (-)	-	-
Toplam Değer/Net Varlık Değeri (dönem sonu)	33,636,794	23,058,873

Birim pay değeri

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Fon toplam değeri (TL)	33,636,794	23,058,873
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	31,836	22,928,796
Birim pay değeri (TL)	1,056.56	1.01

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	01.01.- 30.06.2019	17.08.- 31.12.2018
31 Aralık itibarıyla (Adet)	22,928,796	-
Dönem içinde satılan fon payları sayısı (Adet)	8,907,626	22,928,796
Dönem içinde geri alınan fon payları sayısı (Adet)	(31,804,586)	-
Dönem sonu itibarıyla dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	31,836	22,928,796

NOT 20 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimi

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

i. Kredi riski açıklamaları

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar		
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar				
30 Haziran 2019	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	6,387,889	8,158,866	11,227,832
<i>Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	6,387,889	8,158,866	11,227,832
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
Vadesi gelmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar		
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar				
31 Aralık 2018	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	6,000,000	381,507	15,967,411
<i>Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	6,000,000	381,507	15,967,411
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
Vadesi gelmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ii. Likidite riskine ilişkin açıklamalar

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

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Fon'un türev finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

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

30 Haziran 2019						
Sözleşme uyarınca vadeler	Kayıtlı Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları				
		toplamı(=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yılden Uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	292,683	292,683	292,683	-	-	-
Diğer borçlar	292,683	292,683	292,683	-	-	-

31 Aralık 2018						
Sözleşme uyarınca vadeler	Kayıtlı Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları				
		toplamı(=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yılden Uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	10,118	10,118	10,118	-	-	-
Diğer borçlar	10,118	10,118	10,118	-	-	-

iii. Piyasa riski açıklamaları

Döviz pozisyonu riski

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

Fiyat riski

Fon'un 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla hisse senetleri ve açık VİOP sözleşmeleri bulunmamaktadır.

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

- i. 30 Haziran 2019 itibarıyla Fon portföyünde gelir ortaklığı senetleri yoktur.
- ii. 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla alınan bedelsiz hisse senetleri yoktur.
- iii. Fonunun katılma payları Kotasyon Yönergesi'nin 16'ncı maddesi uyarınca 7 Mayıs 2019 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.'de kota alınmış olup, katılma payları "QPERP.F1" koduyla 9 Mayıs 2019 tarihinden itibaren BIST Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarında ("NYİP") işlem görmeye başlamıştır. Fon katılma paylarının 9 Mayıs 2019 tarihinde işlem görmeye başlayabilmesi için gerekli olan fon birim pay değerinin 08 Mayıs 2019 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulmuştur.

Fon'un Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesini temin etmek amacıyla fon ihraç belgesinde değişiklik yapılmış ilgili değişiklik Sermaye Piyasası Kurulu'nca uygun bulunmuştur. İlgili değişikliklerin borsada işlem görmeye başlamadan önce paylarının binde 1 oranında azaltılmasına ve fon birim pay fiyatı bilgisinin bin katı olarak artırılması işlemi gerçekleştirilmiştir.

NOT 22 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile alınan gayrimenkulün tapu devir işlemleri 19 Temmuz 2019 tarihinde tamamlanmış olup fon portföyüne dahil edilmiştir.

**QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
PORTFÖY DAĞILIM RAPORU VE PAY FİYATININ
HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN
PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/
NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU İÇEREN FİYAT
RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK
HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR**

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

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

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

QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları Tebliğ hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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


Seyfettin EROL
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Temmuz 2019

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

YATIRIMLAR				Alış Maliyeti	Alış Tarihi	Değerleme Raporu Tarihi	Değerleme Raporunda Yer Alan Değer	Portföy Değeri	Grup (%)	Toplam (%)	F.T.D. (%)						
A. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI																	
A.1 GAYRİMENKULLER																	
Ankara - Çankaya - 28062 Ada 9 Parsel				7,000,000	04.03.2019	27.05.2019	7,355,000	7,355,000	100%	100%	21.87%						
ARA GRUP TOPLAMI				7,000,000			7,355,000	7,355,000	100%	100%	21.87%						
DİĞER YATIRIMLAR	İhraççı	Vade	Menkul Değer Tanımı	Nominal Faiz Oranı	Nominal Değer	Birim Alış Fiyatı	Birim Alış Tarihi	İç İskonto Oranı	Günlük Birim Değer	Günlük Kur	Toplam Değer	Grup (%)	Toplam (%)	F.T.D. (%)			
D. KATILMA BELGESİ																	
QInvest Portföy Kira Sertifikası Katılım Fonu				EKF	706,775,279	0.01466	31.05.2019		0.015886	1	11,227,832.08	100%	59.15%	33.38%			
ARA GRUP TOPLAMI					706,775,279						11,227,832.08	100%	59.15%	33.38%			
H. KATILIM HESABI																	
Katılım Hesabı				Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	17.07.2019	QP.USD.KH.20190717.Kuveyt Turk Katılım	3.2725%	1,344,570.82	17.375893	10.06.2019	0%	576.593575	5.7551	7,752,708.96	100%	40.85%	23.05%
ARA GRUP TOPLAMI					1,344,570.82							7,752,708.96	100%	40.85%	33.38%		
FON PORTFÖY DEĞERİ					715,119,849.82							26,335,541.04					
DÖVİZ BAKİYELERİ																	
				TRY	222,295.72		27.06.2019			1	222,295.72	53%	1.17%	0.66%			
				USD	34,500		11.06.2019			5.7551	198,550.95	47%	1.05%	0.59%			
GRUP TOPLAMI					256,795.72						256,795.72	100%	2.22%	1.25%			

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

	30 Haziran 2019		
	Tutar	Grup	Toplam
	TL	%	%
Fon/ortaklık portföy değeri	26,335,541		78.29%
Hazır değerler	420,847		1.25%
Bankalar	420,847	100%	1.25%
Alacaklar	7,171,060		21.32%
Diğer alacaklar	7,171,060		21.32%
Diğer varlıklar	2,029		0.01%
Borçlar	292,683		0.87%
Yönetim ücreti	27,032	9.24%	0.08%
Ödenecek vergi	54,955	18.78%	0.16%
Diğer borçlar	210,696	71.98%	0.63%
Toplam değer/net varlık değeri	33,636,794	-	100.00%
Toplam Katılma Payı/Pay Sayısı	2,000,000,000		
Yatırım fonları için kurucu tarafından iktisap edilen katılma payı	2,327		