

**İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU**

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu Kurucu Yönetim Kurulu'na,

Giriş

1. İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki 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 bilgilerin Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standardı 34, "Ara Dönem Finansal Raporlama"yı 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 bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

2. Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı 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

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Gökçe Yaşar Temel, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 8 Ağustos 2025

**İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	5-27

**İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Not	Cari dönem sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2025	Geçmiş dönem bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	17	36.296	34.679
Diğer alacaklar	6	8.540.861	844.819
Finansal varlıklar	9	101.774.548	59.656.857
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	2.430.270.000	2.143.689.000
Toplam Varlıklar (A)		2.540.621.705	2.204.225.355
Yükümlülükler			
Diğer borçlar	6	4.765.786	3.428.500
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri / Net Varlık Değeri Hariç) (B)		4.765.786	3.428.500
Toplam Değeri / Net Varlık Değeri (A-B)		2.535.855.919	2.200.796.855

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

**30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tüm tutarlar, türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Cari dönem sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Geçmiş dönem sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024
	Not		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz gelirleri	12	229	-
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar	12	12.061.194	3.012.436
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar		291.420.908	483.048.080
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	13	54.148.333	11.812.515
Esas Faaliyet Gelirleri		357.630.664	497.873.031
Yönetim ücretleri	8	(11.435.215)	(8.519.221)
Saklama ücretleri	8	(1.221.820)	(905.760)
Denetim ücretleri	8	-	-
Kurul ücretleri	8	(237.799)	(184.863)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	13	(9.676.766)	(4.450.085)
Esas Faaliyet Giderleri		(22.571.600)	(14.059.929)
Esas Faaliyet Kar / Zararı		335.059.064	483.813.102
Finansman giderleri		-	-
Net Dönem Karı / Zararı (A)		335.059.064	483.813.102
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		-	-
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		-	-
TOPLAM DEĞERDE / NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ / AZALIŞ (A+B)		335.059.064	483.813.102

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

**30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tüm tutarlar, türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Cari dönem sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Geçmiş dönem sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024
	Not		
Toplam Değeri / Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	18	2.200.796.855	1.604.207.511
Toplam değerinde / net varlık değerinde artış / azalış	18	335.059.064	483.813.102
Katılma payı ihraç tutarı (+)	18	-	-
Katılma payı iade tutarı (-)	18	-	-
Toplam Değeri / Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	18	2.535.855.919	2.088.020.613

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar, türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Not	Cari dönem sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Geçmiş dönem sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		1.617	371.095
Net Dönem Karı / Zararı		335.059.064	483.813.102
Net Dönem Karı / Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(291.420.908)	(483.048.080)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	12	-	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler		(291.420.908)	(483.048.080)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(43.636.539)	(393.927)
Alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(7.696.042)	3.517.592
Borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		1.337.286	7.252.209
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(37.277.783)	(11.163.728)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		1.617	371.095
Alınan Faiz	12	-	-
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-	-
Katılma payı ihraçlarından elde edilen nakit		-	-
Katılma payı iadeleri için ödenen nakit		-	-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / Azalış (A+B)		1.617	371.095
C. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış / Azalış (A+B+C)		1.617	371.095
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	17	34.679	26.694
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	17	36.296	397.789

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, ve içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkuller veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur. Fon'un ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.01.2019 tarih ve 4/102 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Fon katılma payları; içtüzük ve ihraç belgesindeki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 4Mart 2019 tarihinden itibaren, ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulmaya başlanmıştır.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Uygulanan muhasebe standartları ve TMS'ye uygunluk beyanı

SPK, 28 Şubat 1990 tarihli Resmî 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 Resmî 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 söz konusu finansal tablolara ilişkin olarak tablo ve dipnot formatlarını yayımlamıştır.

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 TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

KGK, 23 Kasım 2023 tarihli "Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyurusu" ile, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının, TMS 29, "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı" ("TMS 29") kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini, bununla birlikte kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşların TMS 29 hükümlerinin uygulanmasına yönelik olarak farklı geçiş tarihleri belirleyebileceğini açıklamıştır. SPK Karar Organı'nın 7 Mart 2024 tarih ve 14/382 sayılı Kararı uyarınca; ilk enflasyona geçişte yatırım fonlarının enflasyon muhasebesi uygulamamış olması ile 20 Şubat 2024 tarihli ve 165 nolu Vergi Usul Kanunu Sirkülerinde yer alan hükümler dikkate alınarak, yatırım fonlarının TMS/IFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamasına karar verilmiştir.

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 Resmî 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 esası baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar yayımlanmak üzere 8 Ağustos 2025 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Muhasebe politikalarında değişiklikler ve hatalar

Yeni bir TMS/IFRS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS/IFRS'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.

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.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Fon'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar:

Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) veya Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) ile uyumlu finansal tablolar hazırlanırken standartlardaki değişiklikler ve yorumlar dipnotlarda aşağıdaki şekilde gösterilmelidir:

a. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

b. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.
- **UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - UFRS 9 Finansal Araçlar;
 - UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar: (Devamı)

- **UFRS 9 ve UFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, UFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve UFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.
- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kar veya zarar tablosunun yapısı
 - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
 - genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.
- **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
 - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
 - UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.
- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar: (Devamı)

Diğer taraftan Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurulu (SEDDK) tarafından "Sigorta ve Reasürans Şirketleri ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Raporlamaları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre TFRS 17'nin "1 Ocak 2024" olan yürürlük tarihinin "1 Ocak 2025" olarak değiştirilmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Bankalar Birliği'ne gönderdiği 15 Şubat 2024 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2025 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

Ancak SEDDK tarafından "Sigorta ve Reasürans Şirketleri ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Raporlamaları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre TFRS 17'nin "1 Ocak 2025" olan yürürlük tarihinin "1 Ocak 2026" olarak değiştirilmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Bankalar Birliği'ne gönderdiği 14 Ocak 2025 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2026 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

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 – 30 Haziran 2025 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Finansal araçlar

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

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

Fon finansal varlık ve borçlarını TFRS 9 uyarınca aşağıdaki kategorilerde sınıflandırmaktadır.

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

Bu kategoride alım-satım amaçlı finansal varlıklar yer almaktadır.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

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

Kredi ve alacaklar

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

Diğer finansal borçlar

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

Yabancı para çevrimi

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

Finansal araçların netleştirilmesi

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

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 YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Satış ve geri alım anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

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

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

Takas alacakları / borçları

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

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

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Menkul kıymet satış kar / zararı

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

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar" hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak "Aracılık komisyonu gideri" hesabında izlenir.

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

Ücret ve komisyonlar genel olarak tahsil edildikleri veya ödendikleri tarihte gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Bununla birlikte, fon yönetim ücreti ve denetim ücreti tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

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 yaklaşık %1'dir.

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Vergi

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 ve varlık finansman fonları dahil)ile menkul kıymetler yatırım ortaklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

Katılma payları

Katılma paylarının başka bir nitelikli yatırımcıya devri veya fona iadesi ile katılma payı bedellerinin yatırımcıya ödenmesi ihraç belgesindeki düzenlemeler uyarınca gerçekleştirilir. Katılma payının fiyatı Fon net varlık/ toplam değerinin, değerlendirme gününde tedavülde olan pay sayısına bölünerek belirlenmektedir.

Fiyatlama raporuna ilişkin portföy değerlendirme 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 değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - ii) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım 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.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

- 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) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - viii) (i) ilâ (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
 - ix) (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 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.

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 oluştuğu 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.

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 yapılmıştır. Fon'un 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 YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI VE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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.

a) Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Vadesiz mevduat	36.296	34.679
Toplam	36.296	34.679

b) İlişkili taraflara borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Yönetim ücretleri - İş Portföy Yönetimi A.Ş.	2.011.305	1.774.236
Toplam	2.011.305	1.774.236

c) İlişkili taraf ile yapılan işlemler

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024
Yönetim ücretleri - İş Portföy Yönetimi A.Ş.	11.435.215	8.519.221
Toplam	11.435.215	8.519.221

5. TERS REPO ALACAKLARI VE REPO BORÇLARI

Fon'un 30 Haziran 2025 tarihinde ters repo alacağı ve repo borcu bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır)

6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
KDV Alacakları	-	545.210
Diğer alacaklar	8.540.861	299.609
Toplam	8.540.861	844.819

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek fon yönetim ücretleri	2.011.305	1.774.236
Saklama komisyonları	628.464	560.621
Kurul kayıt ücreti	126.793	110.037
Diğer borçlar	1.999.224	983.606
Toplam	4.765.786	3.428.500

7. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK 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 yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Tutarın yeterince güvenilir olarak ölçülemediği ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için fondan kaynak çıkmasının muhtemel olmadığı durumlarda söz konusu yükümlülük "Koşullu" olarak kabul edilmektedir.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Fon'un VOB nakit teminatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: bulunmamaktadır.)

8. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024
Yönetim ücretleri (*)	11.435.215	8.519.221
Saklama ücretleri	1.221.820	905.760
Kurul ücretleri	237.799	184.863
Denetim ücretleri	-	-
Diğer Giderler	9.676.766	4.450.085
Toplam	22.571.600	14.059.929

(*) Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak her gün için fon toplam değerinin %0,2 'sinden oluşan yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde, imzalanan portföy yönetim sözleşmeleri ve katılma belgesi alım satımına aracılık sözleşmeleri çerçevesinde Kurucu'ya, Yönetici'ye ve katılma belgesi alım satımını yapan kuruluşlara ödenir (30 Haziran 2024: %0,002739) olarak uygulanmaktadır.

**İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

9. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal varlıklar içerisinde taşınan alım satım amaçlı menkul kıymetlere ilişkin bilgiler:

Finansal varlıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar		
Katılma payları	50.059.130	-
Yatırım fonları	51.715.418	59.656.857
	101.774.548	59.656.857

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	30 Haziran 2025		
	Alış Maliyeti	Piyasa Değeri	Faiz Oranı (%)
Katılma payları	50.061.697	50.059.130	-
Yatırım fonları	22.679.976	51.715.418	-
Toplam		101.774.548	

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	31 Aralık 2024		
	Alış Maliyeti	Piyasa Değeri	Faiz Oranı (%)
Yatırım fonları	19.896.475	59.656.857	-
Toplam		59.656.857	

10. FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2024
Fiyat raporundaki toplam değer/ net varlık değeri	2.535.855.919	2.200.796.855
Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri	2.535.855.919	2.200.796.855

**İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	30 Haziran 2025		
	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul yatırımları	380.130.000	2.430.270.000	2.430.270.000
Toplam	380.130.000	2.430.270.000	2.430.270.000

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	31 Aralık 2024		
	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul yatırımları	380.130.000	2.143.689.000	2.143.689.000
Toplam	380.130.000	2.143.689.000	2.143.689.000

12. HASILAT

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024
<u>Faiz ve temettü gelirleri</u>		
Faiz gelirleri	229	-
	229	-

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024
<u>Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar / Zarar</u>		
Menkul Kıymet Satış Karları	92.672	102.040
Gerçekleşen Değer Artışları	11.983.325	2.929.546
Menkul Kıymet Satış Zararları	(14.803)	(19.150)
	12.061.194	3.012.436
<u>Finansal varlık ve yükümlülüklere ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zarar)</u>	291.420.908	483.048.080
- Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Değer Artış/(Azalışları)	291.420.908	483.048.080
Toplam	303.482.331	486.060.516

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024
Kira gelirleri	53.795.969	11.384.480
Diğer gelirler	352.364	428.035
	54.148.333	11.812.515

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024
Vergi resim, harç, tapu vb. giderler	7.492.045	1.338.175
Tescil, ilan ve tasdik giderleri	18.812	13.551
SMMM hizmet birimi	13.200	8.872
Danışmanlık giderleri	-	9.500
Diğer giderler	2.152.709	3.079.987
	9.676.766	4.450.085

14. FİNANSMAN GİDERLERİ

Fon'un 1 Ocak - 30 Haziran 2025 hesap dönemi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: bulunmamaktadır.)

15 - TÜREV ARAÇLAR

Fon'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla portföyünde türev finansal araçlar bulunmamaktadır.

16 - FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

Fon, finansal enstrümanların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda 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.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

a. Finansal varlıklar:

Bankalardan alacaklar ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal aktifler bu finansal tablolarda iskontolu değerleri ile kayıtlara alınmaktadır.

Menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

b. Finansal yükümlülükler:

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

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

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri
Nakit ve nakit benzerleri	36.296	36.296	34.679	34.679
Diğer alacaklar	8.540.861	8.540.861	844.819	844.819
Finansal varlıklar	101.774.548	101.774.548	59.656.857	59.656.857
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.430.270.000	2.430.270.000	2.143.689.000	2.143.689.000
Diğer borçlar	4.765.786	4.765.786	3.428.500	3.428.500

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 2025			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	2.430.270.000	-	2.430.270.000
Katılma payları	50.059.130	-	-	50.059.130
Yatırım fonları	51.715.418	-	-	51.715.418
TOPLAM FİNANSAL VARLIKLAR	101.774.548	2.430.270.000	-	2.532.044.548

	31 Aralık 2024			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Yatırım fonları	59.656.857	-	-	59.656.857
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	2.143.689.000	-	2.143.689.000
TOPLAM FİNANSAL VARLIKLAR	59.656.857	2.143.689.000	-	2.203.345.857

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Bankalardaki mevduatlar	36.296	34.679
-Vadesiz mevduat	36.296	34.679
	36.296	34.679

Fon'un 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla nakit akış tablolarında nakit ve nakit benzeri değerler hazır değerler ile ters repo alacakları toplamından teminata verilen nakit ve nakit benzerleri ve faiz tahakkukları düşülerek gösterilmektedir:

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Nakit ve nakit benzerleri	36.296	397.789
Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri	36.296	397.789

18. TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİ / NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ / AZALIŞ

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

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
1 Ocak itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri	2.200.796.855	1.604.207.511
Toplam değerde/net varlık değerinde artış	335.059.064	483.813.102
Katılma payı ihraç tutarı	-	-
Katılma payı iade tutarı	-	-
30 Haziran itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri	2.535.855.919	2.088.020.613

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİ / NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ / AZALIŞ (Devamı)

Birim Pay Değeri

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Fon toplam değeri (TL)	2.535.855.919	2.200.796.855
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	441.482.336	441.482.336
Birim pay değeri (TL)	5,743958	4,985017
1 Ocak itibarıyla (Adet)	441.482.336	441.482.336
Dönem içinde satılan fon payları sayısı (Adet)	-	-
Dönem içinde geri alınan fon payları sayısı (Adet)	-	-
30 Haziran itibarıyla dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	441.482.336	441.482.336

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla çıkarılmış katılma belgeleri 450.000.000 (31 Aralık 2024: 450.000.000) adettir. Fon'a ait menkul kıymetler ve katılma belgeleri İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ("Takasbank") nezdinde saklamada tutulmaktadır. Yapılan saklama sözleşmesine istinaden menkul kıymetler Takasbank güvencesi altındadır

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (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 işlemlerini İş Portföy A.Ş. aracılığıyla gerçekleştirmekte olup söz konusu alacaklara ilişkin kredi riski sınırlıdır.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

30 Haziran 2025	Nakit ve Nakit Benzerleri		Ters Repo Alacakları		Finansal Yatırımlar	Diğer Alacaklar	Yatırım amaçlı gayrimenkuller
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	36.296	-	-	-	101.774.548	8.540.861	2.430.270.000
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	36.296	-	-	-	101.774.548	8.540.861	2.430.270.000
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Nakit ve Nakit Benzerleri		Ters Repo Alacakları		Finansal Yatırımlar	Diğer Alacaklar	Yatırım amaçlı gayrimenkuller
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2024							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	34.679	-	-	-	59.656.857	844.819	2.143.689.000
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	34.679	-	-	-	59.656.857	844.819	2.143.689.000
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİYAT RAPORU

(Tüm tutarlar, türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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 faaliyetleri gereği aktifinin tamamına yakını nakit ve nakit benzeri kalemler ile finansal yatırımlardan oluşmaktadır. Fon'un finansal yükümlülüklerinin sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Diğer borçlar	4.765.786	4.765.786	4.765.786	-	-	-
Toplam yükümlülük	4.765.786	4.765.786	4.765.786	-	-	-

31 Aralık 2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Diğer borçlar	3.428.500	3.428.500	3.428.500	-	-	-
Toplam yükümlülük	3.428.500	3.428.500	3.428.500	-	-	-

Katılma payları ancak fon vadesi sonunda iade edilebilmektedir. Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Fona ait borçlar, onaylı ihraç belgesi hükümleri ile uyumlu olacak şekilde, Fona ait banka hesaplarında bulunan veya Fon tarafından para/sermaye piyasası araçlarına yatırılmış olan kaynaklardan karşılanmaktadır

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. Fon' un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla faize duyarlı varlığı bulunmadığından faiz oranı riskine maruz kalmamaktadır.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİYAT RAPORU

(Tüm tutarlar, türk lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Fiyat Riski

Fon'un finansal durum tablosunda 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla alım satım amaçlı finansal varlıklar olarak, Fon tarafından yatırım yapılmış olan girişim şirketlerinin hisseleri, farklı girişim sermayesi yatırım fonları katılma payları ile yatırım fonları katılma payları yer almaktadır. Fon'un analizlerine göre %5 oranında artış/azalış durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla Fon'un karında 5.088.727 TL artış/azalış oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 2.982.843 TL).

Kur riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Fon'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kur riski bulunmamaktadır.

20. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867(mükerrer) sayılı Resmî 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.

Fon izahnamesine göre, Fon'un süresi süresizdir.

21. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

.....

**İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL
TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 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**



İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ 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

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2025 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 Esaslarına 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 2025 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Fon'un pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2025 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 rapor tamamen SPK ve İş Portföy Yönetimi A.Ş.'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka bir maksatla kullanılması mümkün değildir.

Diğer Husus

Pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarında sunulan finansal bilgiler Türkiye Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak tam kapsamlı bağımsız denetime tabi tutulmamıştır.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Gökçe Yaşar Temel, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 8 Ağustos 2025

**İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
I- FONU TANITICI BİLGİLER.....	1
II- FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	2-3
III- FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI.....	4-5
IV- TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU.....	6
V- YIL İÇİNDE YAPILAN GİDERLER.....	7
VI- DİĞER AÇIKLAMALAR.....	8
VII- PORTFÖYDEN SATIŞLAR.....	9
VIII- İTFALAR.....	10
IX- PORTFÖYE ALIŞLAR.....	11
X- FİYAT RAPORLARINA İLİŞKİN PORTFÖY DEĞERLEME ESASLARI.....	12

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FONU TANITICI BİLGİLER

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

A. FONUN ADI:

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

B. KURUCUNUN ÜNVANI:

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

C. YÖNETİCİNİN ÜNVANI:

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

D. FON TUTARI:

Fonun tutarı 4.500.000 TL'dir.

E. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ:

Fonun toplam değeri 2.535.855.919 TL'dir.

F. KATILMA PAYI SAYISI:

Fonun katılma payı sayısı 441.482.336 adettir.

G. FONUN KURULUŞ TARİHİ:

Fon 4 Mart 2019 tarihinde kurulmuştur.

H. FONUN SÜRESİ:

Fon kurulduğu günden itibaren süresizdir.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

A. YIL SONU KATILMA PAYI FİYATI:

Fonun yıl sonu katılma payı fiyatı 5,743958 TL'dir.

B. ÖNCEKİ YIL KATILMA PAYI FİYATI:

Fonun önceki yıl katılma payı fiyatı 4,985017 TL'dir.

C. YILLIK KATILMA PAYI FİYATI ARTIŞ ORANI:

Yıllık katılma payı fiyatı artış oranı %15,22'dir.

D. YILBAŞINA GÖRE FİYAT ARTIŞ ORANI:

Yılbaşına göre fiyat artış oranı %15,22'dir.

E. YILLIK ORTALAMA PORTFÖYDEKİ MENKUL KIYMETLER YÜZDESİ:

Diğer	96.07%
Yatırım Fonu	3.93%

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

F. YILLIK ORTALAMA TEDAVÜL ORANI:

Yıllık ortalama tedavül oranı %98,11’dir.

G. YILLIK ORTALAMA PORTFÖY DEVİR HIZI:

Yıllık ortalama portföy devir hızı %0,04’dür.

H. PORTFÖYÜN ORTALAMA VADESİ:

Portföyün ortalama vadesi bulunmamaktadır.

I. KATILMA PAYI İHRAÇLARINDAN KAYNAKLANAN NAKİT GİRİŞLERİ:

Katılma payı ihraçlarından kaynaklanan nakit girişleri bulunmamaktadır.

J. KATILMA PAYI İADELERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT ÇIKIŞLARI:

Katılma payı iadelerinden kaynaklanan nakit çıkışları bulunmamaktadır.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

YATIRIMLAR	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFOY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI								
A.1.GAYRİMENKULLER								
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. BODRUM NO:83	13.03.2019	6.160.000,00	09.05.2025	37.710.000,00	37.710.000,00	1,52	1,49	1,49
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. BODRUM NO:84	13.03.2019	5.330.000,00	09.05.2025	34.100.000,00	34.100.000,00	1,37	1,35	1,34
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. BODRUM NO:86	13.03.2019	5.330.000,00	09.05.2025	33.830.000,00	33.830.000,00	1,36	1,34	1,33
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. BODRUM NO:87	13.03.2019	3.830.000,00	09.05.2025	24.160.000,00	24.160.000,00	0,97	0,95	0,95
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. BODRUM NO:89	13.03.2019	3.330.000,00	09.05.2025	21.410.000,00	21.410.000,00	0,88	0,85	0,84
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. BODRUM NO:90	13.03.2019	4.330.000,00	09.05.2025	27.520.000,00	27.520.000,00	1,11	1,09	1,09
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. BODRUM NO:91	13.03.2019	6.160.000,00	09.05.2025	38.360.000,00	38.360.000,00	1,55	1,51	1,51
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. BODRUM NO:92	13.03.2019	8.570.000,00	09.05.2025	56.610.000,00	56.610.000,00	2,28	2,24	2,23
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. BODRUM NO:93	13.03.2019	3.830.000,00	09.05.2025	22.750.000,00	22.750.000,00	0,92	0,90	0,90
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. BODRUM NO:94	13.03.2019	4.760.000,00	09.05.2025	31.730.000,00	31.730.000,00	1,28	1,25	1,25
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. BODRUM NO:95	13.03.2019	5.330.000,00	09.05.2025	34.020.000,00	34.020.000,00	1,37	1,34	1,34
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. NO:100	13.03.2019	6.650.000,00	09.05.2025	38.890.000,00	38.890.000,00	1,57	1,54	1,53
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. NO:102	13.03.2019	8.900.000,00	09.05.2025	55.750.000,00	55.750.000,00	2,25	2,20	2,20
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. NO:103	13.03.2019	8.900.000,00	09.05.2025	53.750.000,00	53.750.000,00	2,17	2,12	2,12
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. NO:104	13.03.2019	7.300.000,00	09.05.2025	48.470.000,00	48.470.000,00	1,95	1,91	1,91
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. NO:105	13.03.2019	7.120.000,00	09.05.2025	46.150.000,00	46.150.000,00	1,86	1,82	1,82
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. NO:106	13.03.2019	7.280.000,00	09.05.2025	46.760.000,00	46.760.000,00	1,89	1,85	1,84
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. NO:96	13.03.2019	7.120.000,00	09.05.2025	48.010.000,00	48.010.000,00	1,94	1,90	1,89
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. NO:97	13.03.2019	10.120.000,00	09.05.2025	71.860.000,00	71.860.000,00	2,89	2,82	2,83
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. NO:98	13.03.2019	6.630.000,00	09.05.2025	46.390.000,00	46.390.000,00	1,87	1,83	1,83
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. NO:99	13.03.2019	5.340.000,00	09.05.2025	34.610.000,00	34.610.000,00	1,40	1,37	1,36
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:2. NO:107	13.03.2019	4.800.000,00	09.05.2025	33.960.000,00	33.960.000,00	1,37	1,34	1,34
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:2. NO:108	13.03.2019	6.630.000,00	09.05.2025	43.330.000,00	43.330.000,00	1,75	1,71	1,71
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:2. NO:109	13.03.2019	6.630.000,00	09.05.2025	46.460.000,00	46.460.000,00	1,87	1,84	1,83
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:2. NO:110	13.03.2019	5.340.000,00	09.05.2025	32.440.000,00	32.440.000,00	1,31	1,28	1,28
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:2. NO:111	13.03.2019	6.650.000,00	09.05.2025	38.940.000,00	38.940.000,00	1,57	1,54	1,54
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:2. NO:113	13.03.2019	8.900.000,00	09.05.2025	55.830.000,00	55.830.000,00	2,25	2,21	2,20
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:2. NO:114	13.03.2019	4.150.000,00	09.05.2025	25.740.000,00	25.740.000,00	1,04	1,02	1,02
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:2. NO:115	13.03.2019	6.630.000,00	09.05.2025	47.440.000,00	47.440.000,00	1,91	1,87	1,87
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:2. NO:116	13.03.2019	7.120.000,00	09.05.2025	46.220.000,00	46.220.000,00	1,86	1,82	1,82
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:2. NO:117	13.03.2019	7.280.000,00	09.05.2025	46.510.000,00	46.510.000,00	1,88	1,84	1,83
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:2. NO:118	13.03.2019	9.920.000,00	09.05.2025	64.550.000,00	64.550.000,00	2,60	2,55	2,55
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3. NO:119	13.03.2019	8.360.000,00	09.05.2025	52.140.000,00	52.140.000,00	2,10	2,06	2,06
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3. NO:120	13.03.2019	5.750.000,00	09.05.2025	33.080.000,00	33.080.000,00	1,33	1,31	1,30
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3. NO:121	13.03.2019	7.600.000,00	09.05.2025	52.210.000,00	52.210.000,00	2,10	2,06	2,06
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3. NO:122	13.03.2019	8.100.000,00	09.05.2025	60.560.000,00	60.560.000,00	2,44	2,39	2,39
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3. NO:123	13.03.2019	6.650.000,00	09.05.2025	38.860.000,00	38.860.000,00	1,57	1,54	1,53

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

YATIRIMLAR	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFOY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)										
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI																		
A.1.GAYRİMENKULLER																		
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3. NO:125	13.03.2019	8.570.000,00	09.05.2025	55.950.000,00	55.950.000,00	2,26	2,21	2,21										
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3. NO:126	13.03.2019	4.150.000,00	09.05.2025	25.780.000,00	25.780.000,00	1,04	1,02	1,02										
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3. NO:127	13.03.2019	3.950.000,00	09.05.2025	27.210.000,00	27.210.000,00	1,10	1,07	1,07										
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3. NO:128	13.03.2019	8.250.000,00	09.05.2025	51.040.000,00	51.040.000,00	2,06	2,02	2,01										
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3. NO:129	13.03.2019	8.740.000,00	09.05.2025	50.630.000,00	50.630.000,00	2,04	2,00	2,00										
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3. NO:130	13.03.2019	8.010.000,00	09.05.2025	49.780.000,00	49.780.000,00	2,01	1,97	1,96										
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3. NO:131	13.03.2019	7.960.000,00	09.05.2025	48.400.000,00	48.400.000,00	1,95	1,91	1,91										
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4. NO:132	13.03.2019	11.220.000,00	09.05.2025	70.140.000,00	70.140.000,00	2,83	2,77	2,77										
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4. NO:133	13.03.2019	8.720.000,00	09.05.2025	50.600.000,00	50.600.000,00	2,04	2,00	2,00										
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4. NO:134	13.03.2019	5.340.000,00	09.05.2025	31.220.000,00	31.220.000,00	1,26	1,23	1,23										
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4. NO:135	13.03.2019	6.830.000,00	09.05.2025	36.880.000,00	36.880.000,00	1,49	1,46	1,45										
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4. NO:136	13.03.2019	3.670.000,00	09.05.2025	25.650.000,00	25.650.000,00	1,03	1,01	1,01										
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4. NO:138	13.03.2019	6.470.000,00	09.05.2025	38.920.000,00	38.920.000,00	1,57	1,54	1,53										
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4. NO:139	13.03.2019	8.930.000,00	09.05.2025	56.020.000,00	56.020.000,00	2,26	2,21	2,21										
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4. NO:140	13.03.2019	3.950.000,00	09.05.2025	25.160.000,00	25.160.000,00	1,01	0,99	0,99										
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4. NO:141	13.03.2019	9.490.000,00	09.05.2025	60.090.000,00	60.090.000,00	2,42	2,37	2,37										
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4. NO:142	13.03.2019	9.140.000,00	09.05.2025	51.120.000,00	51.120.000,00	2,06	2,02	2,02										
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4. NO:143	13.03.2019	7.280.000,00	09.05.2025	53.710.000,00	53.710.000,00	2,17	2,12	2,12										
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4. NO:144	13.03.2019	6.630.000,00	09.05.2025	50.860.000,00	50.860.000,00	2,05	2,01	2,01										
GRUP TOPLAMI		380.130.000,00			2.430.270.000,00	97,98	95,98	95,82										
A.3.AKTİF %75 GM YOGUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK																		
		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00										
GRUP TOPLAMI		0,00			0,00	0,00	0,00	0,00										
A.5.GYF KATILMA PAYLARI																		
ISZ	24.06.2025	50.061.697,12		12,28	50.059.129,73	2,02	1,98	1,97										
GRUP TOPLAMI		50.061.697,12			50.059.129,73	2,02	1,98	1,97										
GRUP TOPLAMI		430.191.697,12			2.480.329.129,73	100,00	97,96	97,79										
YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALIŞ FİYATI	SATIN ALIŞ TARİHİ	İÇ İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT TUTARI	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
DİĞER																		
Y.Fonu Türk																		
IOO	TL	İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ AŞ					2.807.101,00	2,629745	24/06/25				2,949472	8.279.465,80		16,01	0,33	0,33
MYU	TL	MAXİS GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.					19.853.440,00	1,009324	25/10/24				1,140526	22.643.364,51		43,78	0,89	0,89
TI1	TL	İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ AŞ					19.435,00	839,279991	30/06/25				1.069,852729	20.792.587,79		40,21	0,82	0,82
GRUP TOPLAMI							22.679.976,00							51.715.418,10		100,00	2,04	2,04
FON PORTFÖY DEĞERİ														2.532.044.547,83		100,00		

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	TUTAR (TL)	GRUP %	FTD %
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	2.532.044.547,83		99,85
1) Gayrimenkul Yatırımları	2.480.329.129,73		97,81
a) Gayrimenkuller	2.430.270.000,00	97,98	95,84
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	-	-	-
i) Satış Vaadi	-	-	-
ii) Net KDV Alacağı	-	-	-
iii) İpotek	-	-	-
c) GYF Katılma Payları	50.059.129,73	2,02	1,97
ç) GYO Sermaye Piyasası	-	-	-
d) Diğer	-	-	-
2) Para ve Sermaye Piyasası	51.715.418,10		2,04
B. HAZİR DEĞERLER	36.295,96		-
a) Kasa	-	-	-
b) Bankalar	36.295,96	100,00	-
c) Diğer Hazine Değerleri	-	-	-
C. ALACAKLAR	8.540.861,38		0,34
a) Takaslan Alacaklar Toplamı	-	-	-
i) T1 Alacakları	-	-	-
ii) T2 Alacakları	-	-	-
iii) İleri Valörlü Takas Alacakları	-	-	-
b) Diğer Alacaklar	8.540.861,38	-	0,34
i) Diğer Alacaklar	8.540.861,38	-	0,34
ii) Vergi Alacakları	-	-	-
iii) Mevduat Alacakları	-	-	-
iv) Temettü	-	-	-
C. DİĞER VARLIKLAR			
D. BORÇLAR	-4.765.786,27		-0,19
a) Takasa Borçlar	-	-	-
i) T1 Borçları	-	-	-
ii) T2 Borçları	-	-	-
iii) İleri Valörlü Takas Borçları	-	-	-
iv) İhbarlı FonPay Takas	-	-	-
b) Yönetim Ücreti	-2.011.305,24	42,20	-0,08
c) Ödenecek Vergi	-	-	-
ç) İhtiyatlar	-	-	-
d) Diğer Borçlar	-2.627.688,23	57,80	-0,10
i) Diğer Borçlar	-2.607.287,33	-	-0,10
ii) Denetim Reeskontu	-20.400,90	-	-
e) Kayda Alma Ücreti	-126.792,80	2,66	-0,01
f) Krediler	-	-	-
Toplam değer/net varlık değeri	2,535,855,919		100%
Toplam katılma payı/Pay sayısı	450,000,000		
Yatırım fonları için kurucu tarafından			
iktisap edilen katılma payı	8,517,664		

**İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

YIL İÇİNDE YAPILAN GİDERLER

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Fon yönetim ücreti	11,435,215
Saklama ücretleri	1,221,820
Kurul ücretleri	237,799
Esas faaliyetlerden diğer giderler	9,676,766
	22,571,600

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

DİĞER AÇIKLAMALAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

A. Geçen Yıl İçinde Rüçhan Hakkı Kullanımı, Bedelsiz Pay Alımı, Temettü ve Anapara Tahsilatına İlişkin Açıklamalar

Bulunmamaktadır.

B. Geçen Yıl İçinde Yatırım Fonlarına İlişkin Mevzuatta Meydana Gelen Değişme ve Hukuki İhtilaflarla İlgili Açıklamalar

- (i) Fon muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını TL cinsinden, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) yayınlamış olduğu tebliğler ve Vergi Usul Kanunu’na uygun olarak hazırlamaktadır. SPK, 30 Aralık 2013 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan, “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ”i (II-14.2) ile finansal tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kuralları belirlemiştir.
- (ii) 1 Temmuz 2014 tarihi itibarıyla, 19 Aralık 1996 tarihli ve 22852 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğ (Seri VII, No:10)” yürürlükten kaldırılmış olup, 9 Temmuz 2013 tarihli 28702 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğ (III-52.1)” yürürlüğe girmiştir.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

PORTFÖYDEN SATIŞLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun yayınlamış olduğu Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)' nin "Portföy dağılım raporları" konulu 10. maddesinin (4) nolu bendi uyarınca, satış detaylarına yer verilmemiştir.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

İTFALAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun yayınlamış olduğu Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)' nin "Portföy dağılım raporları" konulu 10. maddesinin (4) nolu bendi uyarınca, itfa detaylarına yer verilmemiştir.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

PORTFÖYE ALIŞLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun yayınlamış olduğu Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)' nin "Portföy dağılım raporları" konulu 10. maddesinin (4) nolu bendi uyarınca, alış detaylarına yer verilmemiştir.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FİYAT RAPORLARINA İLİŞKİN PORTFÖY DEĞERLEME ESASLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

- 1) 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 T.C. Merkez Bankası ("TCMB") döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
 - b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - 1) 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.
 - 2) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satım konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
 - 3) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
 - 4) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
 - 5) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - 6) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - 7) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - 8) (1) ile (7) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
 - 9) (7) ve (8) 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.
- 2) 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.

.....