

**AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU**



## ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu Kurucu Yönetim Kurulu'na,

### Giriş

1. Ak Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2021 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık 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, Ak Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 30 Haziran 2021 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.

  
Zeynep Uras, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Temmuz 2021

# AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	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 DİPNOTLAR.....	5-28
DİPNOT 1 FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	5-7
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	8-15
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	15
DİPNOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	15
DİPNOT 5 TERS REPO ALACAKLARI VE REPO BORÇLARI.....	16
DİPNOT 6 ALACAK VE BORÇLAR.....	16
DİPNOT 7 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....	16
DİPNOT 8 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	17
DİPNOT 9 FİNANSAL VARLIKLAR.....	17
DİPNOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	18
DİPNOT 11 FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI .....	19
DİPNOT 12 HASILAT .....	19
DİPNOT 13 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER .....	19-20
DİPNOT 14 KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ.....	20
DİPNOT 15 TÜREV ARAÇLAR .....	20
DİPNOT 16 FİNANSAL ARAÇLAR.....	20-21
DİPNOT 17 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	21
DİPNOT 18 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	22
DİPNOT 19 TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR ..	22-23
DİPNOT 20 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	23-28
DİPNOT 21 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	28

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
<b>Varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	17	203.211	147.200
Diğer varlıklar	5	197.792	185.483
Finansal varlıklar	9	62.760.939	58.535.978
Gayrimenkul yatırımları	10	14.733.999	13.396.998
Diğer alacaklar	6	166.054	166.054
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>78.061.995</b>	<b>72.431.713</b>
<b>Yükümlülükler</b>			
Repo borçları	5	583	-
Diğer borçlar	5	240.903	214.403
<b>Toplam yükümlülükler</b>		<b>241.486</b>	<b>214.403</b>
<b>Toplam değeri/Net varlık değeri</b>		<b>77.820.509</b>	<b>72.217.310</b>

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2021	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Nisan - 30 Haziran 2021	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2020	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Nisan - 30 Haziran 2020	
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Faiz gelirleri	11	9.934.597	3.478.755	5.815.792	2.742.467
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar / zarar (-)	11	(5.277.348)	(1.735.664)	(2.855.320)	(1.161.560)
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar / zarar (-)	11	1.647.745	2.337.274	(15.167)	157.008
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	11	177.451	86.308	-	-
<b>Esas faaliyet gelirleri</b>		<b>6.482.445</b>	<b>4.166.673</b>	<b>2.945.305</b>	<b>1.737.915</b>
Yönetim ücretleri	8	(740.888)	(380.305)	(550.749)	(297.593)
Saklama ücretleri	8	(29.876)	(16.632)	(21.434)	(11.989)
Denetim ücretleri	8	(16.449)	(16.449)	(531)	(531)
Danışmanlık ücretleri	8	-	-	(32.869)	(20.228)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	8	(4.984)	(35)	(920)	(732)
Kurul ücretleri	8	(7.597)	(3.891)	-	-
Esas faaliyetlerden diğer giderler	12	(79.452)	(39.541)	(10.060)	(6.161)
<b>Esas faaliyet giderleri</b>		<b>(879.246)</b>	<b>(456.853)</b>	<b>(616.563)</b>	<b>(337.234)</b>
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>5.603.199</b>	<b>3.709.820</b>	<b>2.328.742</b>	<b>1.400.681</b>
Finansman giderleri		-	-	-	-
<b>Net dönem karı</b>		<b>5.603.199</b>	<b>3.709.820</b>	<b>2.328.742</b>	<b>1.400.681</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		-	-	-	-
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam değerde/net varlık değerinde artış</b>		<b>5.603.199</b>	<b>3.709.820</b>	<b>2.328.742</b>	<b>1.400.681</b>

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2021</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2020</i>
<b>Dipnot referansları</b>		
<b>1 Ocak itibarıyla toplam değeri/ net varlık değeri</b>	<b>72.217.310</b>	<b>50.238.954</b>
Toplam değerinde/net varlık değerinde artış	5.603.199	2.328.742
Katılma payı ihraç tutarı	-	16.999.997
Katılma payı iade tutarı	-	-
<b>30 Haziran itibarıyla toplam değeri/ net varlık değeri</b>	<b>77.820.509</b>	<b>69.567.693</b>

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2021	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2020
<b>A. İşletme faaliyetlerden nakit akışları</b>		<b>56.011</b>	<b>(16.921.336)</b>
Net dönem karı		5.603.199	2.328.742
<b>Net dönem karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>(8.286.852)</b>	<b>(5.830.959)</b>
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(9.934.697)	(5.815.792)
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler		1.647.745	(15.167)
Kar/zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	-
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(7.194.933)</b>	<b>(19.234.911)</b>
Alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		-	-
Borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		27.083	18.152
Finansal varlıklardaki değişim, net		(5.872.706)	-
Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin giderler		(1.337.001)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(12.309)	(19.253.063)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>(9.878.586)</b>	<b>(22.737.128)</b>
Alınan faiz		9.934.697	5.815.792
Alınan temettü		-	-
<b>B. Finansman faaliyetlerden nakit akışları:</b>		<b>-</b>	<b>16.999.997</b>
Katılma payı ihraçlarından elde edilen nakit	18	-	16.999.997
<b>Finansman faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış) (A+B)</b>		<b>56.011</b>	<b>78.661</b>
<b>C. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C)</b>		<b>56.011</b>	<b>78.661</b>
<b>D. Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerleri</b>	<b>17</b>	<b>147.200</b>	<b>109.904</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerleri (A+B+C+D)</b>	<b>17</b>	<b>203.211</b>	<b>188.565</b>

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



# AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

#### A. GENEL BİLGİLER

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (“Fon”) Ak Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Fon, Ak Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 52 ve 54’üncü maddelerine dayanılarak, Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun katılma paylarının ihracına ilişkin oluşturulacak İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK veya “Kurul”) 18 Eylül 2018 tarih ve 9729 sayılı izin yazısı ile onaylanmıştır.

Fon, Kanun hükümleri uyarınca tasarruf sahiplerinden fon katılma payı karşılığında toplanan nakitle, tasarruf sahipleri hesabına, inanca mülkiyet esaslarına göre işbu izahnamenin II. bölümünde belirlenen varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan, katılma payları Şemsiye Fon'a bağlı olarak ihraç edilen ve tüzel kişiliği bulunmayan mal varlığıdır.

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

#### Kurucu ve yönetici:

Ak Portföy Yönetimi A.Ş.  
Sabancı Center Hazine Binası Kat:1 34330 4. Levent - Beşiktaş / İstanbul

#### Aracı Kuruluşlar:

Ak Portföy Yönetimi A.Ş.  
Sabancı Center Hazine Binası Kat:1 34330 4. Levent - Beşiktaş / İstanbul

Garanti Portföy Yönetimi A.Ş.  
Etiler Mahallesi Cengiz Topal Caddesi No:39/1 Kat:2 Beşiktaş / İstanbul

TEB Portföy Yönetimi A.Ş.  
Gayrettepe Mahallesi Yener Sokak No:1 Kat:9 34349 Beşiktaş / İstanbul

QNB Finans Portföy Yönetimi A.Ş.  
Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Kristal Kule Binası No:215 Kat:23 34394 Şişli / İstanbul

Odeabank A.Ş.  
Levent 199, Büyükdere Caddesi No: 199 Kat:33-39 34394 Şişli / İstanbul

Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.  
Yapı Kredi Plaza A Blok, Kat: 13 34330 Levent / İstanbul

ING Bank A.Ş.  
Reşitpaşa Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No: 8 34467 Sarıyer /İstanbul

#### Merkezi Saklayıcı Kurumlar:

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Portföy saklayıcısı)  
Sabancı Center Kule 2 Kat 6-7 34330 4. Levent - Beşiktaş / İstanbul

İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.  
Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4 Sarıyer 34467 İstanbul

# AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

#### A. GENEL BİLGİLER (Devamı)

##### Fon portföyünün yönetimi

Fon'un katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu Ak Portföy Yönetimi A.Ş. sorumludur. Kurucu, Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Ak Portföy Yönetimi A.Ş. sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, yönetici Ak Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Fon'un yatırım stratejisi, Fon portföyüne değer artışı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkulü satın almaya, satmaya, kiralamaya, kiraya vermeye ve satın almaya veya satmaya vaat etmeye yönelik yatırım yapılmasıdır. Yerli ve/veya yabancı gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılır. Fon'un yatırım stratejisi kapsamında alım satım kriterleri her bir gayrimenkul türü için farklılık gösterebilecektir. Ancak ana yatırım stratejisi olarak aşağıda belirtilen kriterler esas alınacaktır.

- Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değer gelecekteki potansiyeli,
- Gayrimenkullerin satış kabiliyetlerinin yüksek olması
- Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin altyapı olarak gelişime açık olup olması,
- İlgili gayrimenkul tiplerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti,
- Gayrimenkullerin kira getiri potansiyeli

##### Fon yönetim ücretleri

Fon'un sermaye piyasası araçlarından oluşan menkul kıymetler portföyü Ak Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon, Ak Portföy Yönetimi A.Ş.'ye yönetimi ve temsili için tahsis ettiği donanım, personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığı olarak portföy toplam değerinin yıllık yaklaşık %2'sidir. Ay sonu itibarıyla hazırlanan fiyat raporlarındaki günlük Fon toplam değerinin günlük %0,00548'i (yüzbindebeşyüzkırkseki) [yıllık yaklaşık %2 (yüzdeiki)] olarak tahakkuk ettirilir ve takip eden 5 işgünü içerisinde tahsil edilir.

##### Denetim ücretleri

SPK'nın 6 Ocak 2005 tarih ve 9/1 sayılı kararı doğrultusunda 1 Şubat 2005 tarihinden itibaren saklama komisyonu ve bağımsız denetim giderleri dahil fon giderlerinin kurucu tarafından değil fonun mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilerek karşılanmasına karar verilmiştir.

Denetim ücretleri cari dönemde Fon'un mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilmiştir.

# AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

#### A. GENEL BİLGİLER (Devamı)

##### Fonun süresi

Fon süresizdir.

##### Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Temmuz 2021 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Kurucu Yönetim Kurulu'nun finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

##### Gayrimenkul sermayesi yatırımlarına ilişkin yatırım sınırlamaları

Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin %60'ını aşamaz.

Katılma paylarının geri dönüşlerinde oluşan nakit ihtiyacının karşılanması amacıyla, portföyde yer alan repo işlemine konu olabilecek menkul kıymetlerin rayiç bedelinin %10'una kadar, borsada veya borsa dışında repo yapılabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılabilir.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ye gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz.

Yatırım sınırlamalanna uyumun fonun hesap dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur.

Katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışına başlandığı tarihi muteakip en geç bir yıl içinde fon portföy değeri en az 10.000.000 TL büyüklüğe ulaşacak ve katılma payı sahiplerinden toplanan paralar 111- 52.3 Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar tebliğinde belirtilen portföy sınırlamaları dahilinde yatırıma yönlendirilecektir.

# AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### A. SUNUMA İLİŞKİN GENEL ESASLAR

##### (a) Uygulanan muhasebe standartları ve TFRS'ye uygunluk beyanı

30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" (II-14.2), 26 Şubat 2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonları Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)'nde Değişiklik Yapılmasında Dair Tebliğ (II-14.2.a)" ile 30 Aralık 2013 tarihinde yürürlüğe girerek yatırım fonlarının finansal tablolarının hazırlanmasında Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınması hüküm altına alınmıştır. Bununla birlikte Fon'un portföyündeki varlıkların gerçeğe uygun değer ölçümlerinde Tebliğ'in 9. maddesinde belirtilen değerlendirme ilkeleri esas alınmıştır (Dipnot 2.D.g). Standartlarının TMS olarak esas alınması hüküm altına alınmış ve finansal rapor tanımı yapılarak, bu kapsama finansal tablolar, sorumluluk beyanları ve portföy raporları alınmıştır. Fon bu tebliğde yer verilen esaslara uygun olarak yıllık finansal tablo düzenlemekle yükümlüdür. Şu kadar ki bir hesap dönemi içerisinde bir kereden fazla katılma payı fiyatı açıklayan girişim sermayesi yatırım fonları altı aylık ara dönem finansal tablo düzenlemekle yükümlüdür. 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.

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. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esası baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

##### (b) Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar

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

### 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

#### *Yeni TMS/TFRS'nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:*

- a) TMS/TFRS'nin başlığı,
- b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
- d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
- e) varsa geçiş hükümlerinin ileri dönemlere olabilecek etkileri,
- f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
  - i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
  - ii. şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyretilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
- g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
- h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR (Devamı)

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
  - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
  - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
  - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi
- **TFRS 3’teki değişiklikler – işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılınması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.
- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkisizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.
- **TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin’ değişiklikler;** 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

**30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**

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

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR (Devamı)

- **TFRS 3, TMS 16, TMS 17’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- **TFRS 3 ‘İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- **TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
- **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir. Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, ‘Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın ilk kez uygulanması’ TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

##### (c) 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. Fon, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 1 Ocak - 30 Haziran 2021 ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosunu ise 1 Ocak - 30 Haziran 2020 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Gerek görüldüğü takdirde cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmektedir.

##### (d) 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.

##### (e) 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, Fon’un geçerli para birimi olan ve finansal tablo için sunum para birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir.

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### B. MUHASEBE POLİTİKALARINDA DEĞİŞİKLİKLER

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Fon'un dönem içinde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

##### C. MUHASEBE TAHMİNLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER VE HATALAR

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. Fon'un dönem içinde muhasebe tahminlerinde bir değişiklik olmamıştır.

##### D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ

###### (a) Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve Borsa Para Piyasasından alacaklardan oluşmaktadır. Vadeli İşlemler ve Opsiyon Piyasası ("VİOP") işlemleri için teminat olarak verilen ve bilanço tarihi itibarıyla açık bulunan işlemlerin değerlemesi sonucu hesaplanan tutarlar teminata verilen nakit ve nakit benzerleri hesabında muhasebeleştirilmektedir (Dipnot 17).

###### (b) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından yapılan değerlemelerde belirtilen makul değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmış olup değerlendirme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir. Gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değeri, emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

###### (c) 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.

###### (d) 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.

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

###### (e) 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 yayımlanan 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan karar ile Sermaye Piyasası Kanunu’na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları ile konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) ile menkul kıymetler yatırım ortallıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı değişiklik tarihinden 1 Ekim 2006 tarihine kadar %10, 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

###### (f) Gelir/giderin tanınması

Fon menkul kıymetlerinin dönem sonu itibarıyla aşağıdaki değerleme ilkelerine göre değerlendirilmesi sonucunda ortaya çıkan değerlendirme farkları, kar veya zararda “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. Fon’dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden “Finansal varlıklar” hesabına alacak/borç kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; “Finansal varlıklar” hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark oluştuğu takdirde bu fark “Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar” hesabına kaydolunur. Satılan menkul kıymete ilişkin Fon’un muhasebe kaytlarında 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.

###### (g) Uygulanan Değerleme İlkeleri

Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:

- 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.



## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

- 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 satıma 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 anaparaya 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, KGK tarafından yayımlanan TMS/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.

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.

##### (h) Fon payları, birim pay değeri ve net varlık değeri

Fon payları, temsil ettiği değerlerin tam olarak nakden ödenmesi şartıyla katılımcının bireysel emeklilik hesabına aktarılmaktadır. Fon'un pay değeri, net varlık değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesiyle elde edilmektedir. Her iş günü sonu itibarıyla hesaplanan pay değeri, müteakip iş günü duyurulmaktadır. Fon Net Varlık Değeri", "Fon Portföy Değeri"ne varsa diğer varlıkların eklenmesi ve borçların (Kurucu tarafından kuruluş işlemleri için verilen avans hariç) düşülmesi suretiyle bulunur.

##### (i) İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda Fon ve Kurucunun sermayesinde pay sahibi olan gerçek ve tüzel kişi ortaklar, ortaklardan doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır (Dipnot 4).

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### E. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

###### (g) 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.

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### F. ÖNEMLİ MUHASEBE TAHMİN VE VARSAYIMLARI

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.g no’lu dipnotta açıklanmıştır. Gelecek finansal dönemlerde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde düzeltmelere neden olma riski olan tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

##### *Gayrimenkul yatırımlarının makul değer tespitine ilişkin açıklamalar*

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

#### 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon’un ana faaliyet konusu katılma belgesi sahipleri hesabına, riskin dağıtılması ve inancılı mülkiyet esaslarına göre sermaye piyasası araçlarından ve diğer kıymetli madenlerden oluşan portföyü işletmek ve hizmet sunduğu bölge Türkiye olduğundan 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Fon’un faaliyet bölümü bulunmamaktadır.

#### 4 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihinde ilişkili taraflarla olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
<b>Borçlar (Dipnot 6)</b>		
Ak Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti	127.304	122.304
	<b>127.304</b>	<b>122.304</b>

b) 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

##### Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Ak Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Dipnot 8)	740.888	380.305	550.749	297.593
	<b>740.888</b>	<b>380.305</b>	<b>550.749</b>	<b>297.593</b>

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 5 - TERS REPO ALACAKLARI VE REPO BORÇLARI

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla repo borçları 583 TL’dir. 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla fonun ters repo alacakları ve repo borcu bulunmamaktadır.

#### 6 - ALACAKLAR VE BORÇLAR

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
<b>Alacaklar</b>		
Diğer alacaklar	166.054	166.054
Diğer varlıklar	197.792	185.483
	<b>363.846</b>	<b>351.537</b>
<b>Borçlar</b>		
Ödenecek fon yönetim ücreti	127.304	122.304
Ödenecek denetim ücretleri	95	-
Ödenecek saklama ücreti	3.180	3.353
Diğer borçlar	110.324	88.746
	<b>240.903</b>	<b>214.403</b>

#### 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla karşılık, koşullu varlık ve borç bulunmamaktadır.

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Fon’un vermiş olduğu teminat mektubu ve teminat senedi yoktur. 30 Haziran 2021 itibarıyla Fon’un VİOP’a vermiş olduğu nakit teminat yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 8 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Yönetim ücretleri (*)	740.888	380.305	550.749	297.593
Danışmanlık ücretleri	-	-	32.869	20.228
Saklama ücreti	29.876	16.632	21.434	11.989
Denetim ücreti	16.449	16.449	531	531
Aracılık komisyon gideri (**)	4.984	35	920	732
Kurul ücretleri	7.597	3.891	-	-
	<b>799.794</b>	<b>417.312</b>	<b>606.503</b>	<b>331.073</b>

(\*) Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00548'inden (yüzbindebeşvirgülgüçsekiz) [yıllık yaklaşık %2 (yüzdeiki) ] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilip ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya fondan ödenecektir.

(\*\*) 1 Ocak - 30 Haziran 2021 tarihleri arasında geçerli olan komisyon oranları üzerinden, ilgili kurumlara ödenen aracılık giderlerinden oluşmaktadır.

#### 9 - FİNANSAL VARLIKLAR

##### Finansal varlıklar

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
<b>Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar</b>		
Kamu kesimi kira sertifikaları	51.096	161.266
Özel sektör kira sertifikaları	62.709.843	58.374.712
	<b>62.760.939</b>	<b>58.535.978</b>

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021			31 Aralık 2020		
	Nominal	Piyasa değeri	Faiz oranı (%)	Nominal	Piyasa değeri	Faiz oranı (%)
Kamu kesimi tahvilleri	50.000	51.096	13,87	160.000	161.266	13,71
Özel sektör tahvilleri	60.840.000	62.709.843	14,89	56.730.000	58.374.712	14,68
	<b>62.760.939</b>			<b>58.535.978</b>		

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, teminata verilen finansal varlıklar bulunmamaktadır.

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, bağımsız profesyonel değerlendirme şirketleri tarafından hazırlanan uzman incelemesi raporları çerçevesinde belirlenen gerçeğe uygun değerleriyle finansal tablolara yansıtılmıştır:

	30 Haziran 2021		
	Değerleme Şirketi	Değerleme Yöntemi/Tarihi	Değerlenmiş Tutar TL
Ata Residence - 1 adet konut	(a)	24 Nisan 2020	1.374.000
Kaptan Residence - 8 adet konut	(a)	24 Nisan 2020	13.360.000
			<b>14.733.999</b>

a) Epsos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

- (1) Emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon yöntemleri / 24 Nisan 2021
- (2) Emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon yöntemleri/ 24 Nisan 2021

	31 Aralık 2020		
	Değerleme Şirketi	Değerleme Yöntemi/Tarihi	Değerlenmiş Tutar TL
Ata Residence - 1 adet konut	(a)	27 Ekim 2020	1.180.000
Kaptan Residence - 8 adet konut	(a)	27 Ekim 2020	12.216.998
			<b>13.396.998</b>

a) Epsos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

- (1) Emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon yöntemleri / 27 Ekim 2020
- (2) Emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon yöntemleri/ 27 Ekim 2020

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde bir teminat veya ipotek bulunmamaktadır.

	30 Haziran 2021			31 Aralık 2020		
	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri
Gayrimenkuller	11.980.436	14.733.999	14.733.999	11.980.436	13.396.998	13.396.998
		<b>14.733.999</b>			<b>13.396.998</b>	

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 11 - FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri	77.820.509	72.217.310
Fiyat raporu üzerine verilen düzeltmelerin etkisi	-	-
<b>Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri</b>	<b>77.820.509</b>	<b>72.217.310</b>

#### 12 - HASILAT

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Faiz gelirleri	9.934.597	3.478.755	5.815.792	2.742.467
-Finansman Bonosu	9.918.745	3.478.755	4.834.597	2.354.342
-Tahvil Kamu Kesimi	15.852	-	981.195	388.125
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/(zarar) (-)	(5.277.348)	(1.735.664)	(2.855.320)	(1.161.560)
-Tahvil Kamu Kesimi	(13.189)	-	(398.130)	(42)
-Finansman Bonosu	(5.264.159)	(1.735.664)	(2.457.190)	(1.161.518)
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zarar) (-)	1.647.745	2.337.274	(15.167)	157.008
-Binalar Değer Artış/Azalışı	1.337.001	1.337.001	-	-
-Finansman Bonosu Değer Artış/Azalışı	290.010	993.457	(154.265)	(90.706)
-USD Değer Artış/Azalışı	18.906	5.315	13.543	4.102
-Tahvil Kamu Kesimi Değer Artış/Azalışı	1.828	1.501	125.555	243.612
<b>6.304.994</b>	<b>4.080.365</b>	<b>2.945.305</b>	<b>1.737.915</b>	

#### 13 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

##### Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Diğer gelirler	177.451	86.308	-	-
<b>177.451</b>	<b>86.308</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 13 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

##### Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Diğer giderler (*)	79.452	39.541	10.060	6.161
	<b>79.452</b>	<b>39.541</b>	<b>10.060</b>	<b>6.161</b>

(\*) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde borsa para piyasası BSMV karşılığı, lisans giderleri, noter harç ücretleri, SMMM hizmet gideri ve diğer giderler bulunmaktadır.

#### 14 - KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kur değişiminin etkileri dipnot 19'da açıklanmıştır.

#### 15 - TÜREV ARAÇLAR

Fon'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla türev araçları 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:

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.



## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 16 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

##### Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (Devamı)

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

	30 Haziran 2021		31 Aralık 2020	
	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri
Nakit ve nakit benzerleri	203.211	203.211	147.200	147.200
Finansal varlıklar	62.760.939	62.760.939	58.535.978	58.535.978
Gayrimenkul yatırımları	14.733.999	14.733.999	13.396.998	13.396.998
Diğer alacakları	166.054	166.054	166.054	166.054
Diğer varlıklar	197.792	197.792	185.483	185.483
Repo borçları	583	583	-	-
Diğer borçlar	240.903	240.903	214.403	214.403

Fon'un portföyündeki varlıkların kayıtlı değer ölçümlerinde Tebliğ'in 9. maddesinde belirtilen değerlendirme ilkeleri esas alınmıştır (Dipnot 2.D.g).

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 (Dipnot 2.D.g).
- 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.

##### Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

30 Haziran 2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Özel sektör kira sertifikaları	62.709.843	-	-
Kamu kesimi kira sertifikaları	51.096	-	-
	<b>62.760.939</b>	-	-

  

31 Aralık 2020	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Özel sektör kira sertifikaları	161.266	-	-
Kamu kesimi kira sertifikaları	58.374.712	-	-
	<b>58.535.978</b>	-	-

#### 17 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 18 - NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>		
Bankalardaki mevduatlar	203.211	147.200
-Vadesiz mevduat	203.211	147.200
	<b>203.211</b>	<b>147.200</b>

Fon'un 30 Haziran 2021 tarihi 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 2021	30 Haziran 2020
Nakit ve nakit benzerleri	203.211	188.565
Faiz tahakkuku (-)	-	-
<b>Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>203.211</b>	<b>188.565</b>

#### 19 - TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	30 Haziran 2021	30 Haziran 2020
<b>1 Ocak itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri</b>	<b>72.217.310</b>	<b>50.238.954</b>
Toplam değeri / net varlık değerinde artış	5.603.199	2.328.742
Katılma payı ihraç tutarı	-	16.999.997
Katılma payı iade tutarı	-	-
<b>30 Haziran itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri</b>	<b>77.820.509</b>	<b>69.567.693</b>

#### Birim pay değeri

Fon toplam değeri (TL)	77.820.509	69.567.693
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	56.791.698	56.791.698
Birim pay değeri (TL)	1,37028	1,224962

	30 Haziran 2021	30 Haziran 2020
<b>1 Ocak itibarıyla (Adet)</b>	<b>56.791.698</b>	<b>42.785.962</b>
Dönem içinde satılan fon payları sayısı (Adet)	-	14.005.736
Dönem içinde geri alınan fon payları sayısı (Adet)	-	-
<b>30 Haziran itibarıyla dolaşımdaki pay sayısı (Adet)</b>	<b>56.791.698</b>	<b>56.791.698</b>

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

---

#### 19 - TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (Devamı)

Fon'a ait menkul kıymetler Takasbank, katılma belgeleri ise Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. "MKK" nezdinde saklamada tutulmaktadır. Yapılan saklama sözleşmesine istinaden menkul kıymetler Takasbank güvencesi altındadır.

#### 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### FİNANSAL RİSK YÖNETİMİ

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

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### i. Kredi riskine ilişkin açıklamalar

Fon'un kredi riski esas olarak finansal varlıklarından doğabilmektedir. Fon'un portföyünde bulunabilecek finansal varlıklar SPK düzenlemeleri ve bağlı olduğu şemsiye fon iç tüzüğü hükümlerine göre belirlenmektedir.

Kredi riski, finansal aracın taraflarından birinin yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle diğer tarafta finansal bir kayıp/zarar meydana gelmesi riski olarak tanımlanmaktadır. Fon'un kredi riski temel olarak borçlanma araçlarına yaptığı yatırımlardan kaynaklanmaktadır.

Portföy yöneticisi kredi kalitesini finansal varlıkların ratinglerine ve teminatlarına bakarak izlemektedir. Ratingi olmayan finansal varlıklarda, portföy yöneticisi kendi iç araştırmalarına dayanarak ratinglendirme yapmaktadır. Portföy yöneticisi finansal varlıklara ilişkin finansal göstergeleri inceler. 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde portföyde bulunan finansal varlıkların değer düşüklüğüne uğrama riskinin az olduğu değerlendirilmektedir.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

30 Haziran 2021	Bankalardaki Mevduat		Ters Repo Alacakları		Finansal Yatırımlar	Alacaklar	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		İlişkili Taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	203.211	-	-	62.760.939	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	203.211	-	-	62.760.939	-	-
-							
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri							
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### i. Kredi riskine ilişkin açıklamalar (Devamı)

31 Aralık 2020	Bankalardaki Mevduat		Ters Repo Alacakları		Finansal Yatırımlar	Alacaklar	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		İlişkili Taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	147.200	-	-	58.535.978	-	351.537
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	147.200	-	-	58.535.978	-	351.537
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### ii. Likidite riskine ilişkin açıklamalar

Likidite riski, Fon'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememeye ihtimalidir. Fon yükümlülüklerinin tümü kısa vadeli olup defter değeri sözleşme uyarınca yapılacak nakit çıkışlar toplamını göstermektedir.

Fon'un türev finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır. Türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerin 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla indirgenmemiş nakit akımlarının sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

<b>30 Haziran 2021</b>	<b>Defter değeri</b>	<b>1 aya kadar</b>	<b>3 aya kadar</b>	<b>3 ay 1 yıl arası</b>	<b>1 yıl 5 yıl arası</b>	<b>5 yıl üzeri</b>	<b>Vadesiz</b>	<b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı</b>
Repo Borçları	583	583	-	-	-	-	-	583
Diğer borçlar	240.903	240.903	-	-	-	-	-	240.903
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>241.486</b>	<b>241.486</b>	-	-	-	-	-	<b>241.486</b>

<b>31 Aralık 2020</b>	<b>Defter değeri</b>	<b>1 aya kadar</b>	<b>3 aya kadar</b>	<b>3 ay 1 yıl arası</b>	<b>1 yıl 5 yıl arası</b>	<b>5 yıl üzeri</b>	<b>Vadesiz</b>	<b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı</b>
Diğer borçlar	214.403	214.403	-	-	-	-	-	214.403
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>214.403</b>	<b>214.403</b>	-	-	-	-	-	<b>214.403</b>

# AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### iii. Piyasa riskine ilişkin açıklamalar

##### Döviz pozisyonu riski;

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Fon tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların orijinal bakiyeleri ve toplam TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021				31 Aralık 2020			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Sterlin	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Sterlin
Nakit ve nakit benzerleri	130.152	14.951	-	-	111.246	14.994	-	-
Finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>130.152</b>	<b>14.951</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>111.246</b>	<b>14.994</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Net yabancı para varlıklar</b>	<b>130.152</b>	<b>14.951</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>111.246</b>	<b>14.994</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Aşağıdaki tablo, Fon'un Dolar kurundaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar Dolar'ın TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

	31 Aralık 2020			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Dolar'ın TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - Dolar net varlık / yükümlülüğü	13.015	(13.015)	13.015	(13.015)
2- Dolar riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- Dolar net etki (1 +2)</b>	<b>13.015</b>	<b>(13.015)</b>	<b>13.015</b>	<b>(13.015)</b>
<b>TOPLAM (3)</b>	<b>13.015</b>	<b>(13.015)</b>	<b>13.015</b>	<b>(13.015)</b>

	31 Aralık 2020			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Dolar'ın TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - Dolar net varlık / yükümlülüğü	11.125	(11.125)	11.125	(11.125)
2- Dolar riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- Dolar net etki (1 +2)</b>	<b>11.125</b>	<b>(11.125)</b>	<b>11.125</b>	<b>(11.125)</b>
<b>TOPLAM (3)</b>	<b>11.125</b>	<b>(11.125)</b>	<b>11.125</b>	<b>(11.125)</b>

## AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Faiz oranı riski;

Faiz oranı değişikliklerinin Fon varlık ve yükümlülüklerine etkisi faiz oranı riski ile ifade edilir. Bu risk, faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	62.760.939	58.535.978

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Fon'un değişken faizli finansal araçları bulunmamaktadır.

##### Fiyat riski

Fon'un finansal durum tablosunda 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıfladığı hisse senetleri ve açık VİOP sözleşmeleri bulunmamaktadır.

#### 21 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

- (i) 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Fon portföyünde gelir ortaklığı senetleri bulunmamaktadır.
- (ii) 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Fon'un aldığı bedelsiz hisse senetleri ve temettü ödemeleri bulunmamaktadır.

.....



**AK PORTFÖY İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 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**



**AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
İKİNCİ 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**

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2021 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 2021 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Fon'un pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2021 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 Ak 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 2021 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.



Zeynep Uras, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Temmuz 2021

## AK PORTFÖY İKİNCİ 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
IV- TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU.....	5
V- YIL İÇİNDE YAPILAN GİDERLER.....	6
VI- DİĞER AÇIKLAMALAR.....	7
VII- PORTFÖYDEN SATIŞLAR.....	8
VIII- İTFALAR.....	9
IX- PORTFÖYE ALIŞLAR.....	10
X- FİYAT RAPORLARINA İLİŞKİN PORTFÖY DEĞERLEME ESASLARI.....	11

# AK PORTFÖY İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## FONU TANITICI BİLGİLER

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

---

**A. FONUN ADI:**

Ak Portföy İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

**B. KURUCUNUN ÜNVANI:**

Ak Portföy Yönetimi A.Ş.

**C. YÖNETİCİNİN ÜNVANI:**

Ak Portföy Yönetimi A.Ş.

**D. FON TUTARI:**

Fonun tutarı 5.000.000 TL'dir.

**E. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ:**

Fonun toplam değeri 77.820.509,22 TL'dir.

**F. KATILMA PAYI SAYISI:**

Fonun katılma payı sayısı 56.791.698 adettir.

**G. FONUN KURULUŞ TARİHİ:**

Fon 20 Aralık 2018 tarihinde kurulmuştur.

**H. FONUN SÜRESİ:**

Süresizdir.

## AK PORTFÖY İKİNCİ 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 1,37028 TL'dir.

**B. ÖNCEKİ YIL KATILMA PAYI FİYATI:**

Fonun önceki yıl katılma payı fiyatı 1,271617 TL'dir.

**C. YILLIK KATILMA PAYI FİYATI ARTIŞ ORANI:**

Yıllık katılma payı fiyatı artış oranı %11,86'dır.

**D. YILBAŞINA GÖRE FİYAT ARTIŞ ORANI:**

Yılbaşına göre fiyat artış oranı %7,76'dır.

**E. YILLIK ORTALAMA PORTFÖYDEKİ MENKUL KIYMETLER YÜZDESİ:**

Kira Sertifikaları	80,88%
Diğer	19,12%

## AK PORTFÖY İKİNCİ 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 bulunmamaktadır.

#### **G. YILLIK ORTALAMA PORTFÖY DEVİR HIZI:**

Yıllık ortalama portföy devir hızı bulunmamaktadır.

#### **H. PORTFÖYÜN ORTALAMA VADESİ:**

Portföyün ortalama vadesi 64,08'dir.

#### **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.

## AK PORTFÖY İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI

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

Yatırımlar	Değerleme		Değerleme Raporunda		Grup (%)	Toplam (FPD göre)	Toplam (FTD göre)									
	Alış tarihi	Alış maliyeti (TL)	Raporu Tarihi	Yer Alan Değer (TL)				Portföy Değeri (TL)								
<b>A. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI</b>																
34-ATA RESIDENCE	19/08/2020	1.047.629,00	27/04/2021	14.617,02	1.373.999,88	9,33	1,77									
67-KAPTAN RESIDENCE	19/08/2020	1.274.979,00	27/04/2021	13.910,71	1.557.999,52	10,57	2,01									
70-KAPTAN RESIDENCE	19/08/2020	1.402.295,00	27/04/2021	15.303,57	1.713.999,84	11,63	2,21									
71-KAPTAN RESIDENCE	19/08/2020	1.294.076,00	27/04/2021	14.116,07	1.580.999,84	10,73	2,04									
75-KAPTAN RESIDENCE	19/08/2020	1.306.808,00	27/04/2021	14.258,93	1.597.000,16	10,84	2,06									
76-KAPTAN RESIDENCE	19/08/2020	1.437.761,00	27/04/2021	15.687,50	1.757.000,00	11,92	2,27									
79-KAPTAN RESIDENCE	19/08/2020	1.338.637,00	27/04/2021	14.607,14	1.635.999,68	11,10	2,11									
83-KAPTAN RESIDENCE	19/08/2020	1.370.466,00	27/04/2021	14.955,36	1.675.000,32	11,37	2,16									
85-KAPTAN RESIDENCE	19/08/2020	1.507.785,00	27/04/2021	16.446,43	1.842.000,16	12,51	2,38									
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>11.980.436,00</b>			<b>14.733.999,40</b>	<b>100,00</b>	<b>19,01</b>									
<b>A.3.AKTİF %75 GM YOĞUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK</b>																
TRDHVKA92115	28/04/2021	6.000.000,00	-	103,27	6.195.963,59	9,87	8,00									
TRDHVKA2116	26/05/2021	9.700.000,00	-	101,81	9.875.580,78	15,74	12,74									
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>15.700.000,00</b>			<b>16.071.544,37</b>	<b>25,61</b>	<b>20,74</b>									
<b>GRUP TOPLAMI</b>		<b>27.680.436,00</b>			<b>30.805.543,77</b>	<b>125,61</b>	<b>39,75</b>									
		İhraççı	Vade	ISIN Kodu	Nominal Faiz Oranı	Faiz Ödeme Sayısı	Nominal Değer	Birim Alış Fiyatı	Satın Alış Tarihi(3)	İç İskonto Oranı	Borsa Sözleşme No(4)	Repo Teminat Tutarı(5)	Günlük Birim Değer	Toplam Değer / Net Varlık Değeri Grup (%)	Toplam (%)	
<b>A. DİĞER</b>																
USD	FED	-	-	-	-	-	14.994,00	5,29	6/30/2021	-	-	-	8,68	130.152,42	0,00	0,17
<b>ARA TOPLAM</b>							<b>14.994,00</b>							<b>130.152,42</b>		<b>0,17</b>
<b>B. KİRA SERTİFİKALARI</b>																
<b>B1.KAMU KESİMİ KİRA SERTİFİKALARI</b>																
	HAZİNE	1/26/2022	TRD260122T19	97,35	-	50.000,00	100,32	4/22/2021	13,878260	741732476833789846	-	102,19	51.095,98	0,08	0,07	
<b>ARA TOPLAM</b>						<b>50.000,00</b>								<b>51.095,98</b>		<b>0,07</b>
<b>B2.ÖZEL SEKTÖR KİRA SERTİFİKALARI</b>																
	HALK GAYRİMENKUL YO	7/1/2021	TRDHVKA72125	5,50	-	6.000.000,00	100,00	3/10/2021	0,000000	-	-	105,50	6.329.712,00	10,09	8,13	
	EMLAK GMYO	7/7/2021	TRDHVKA72117	6,04	-	4.700.000,00	100,00	3/3/2021	18,520584	-	-	105,75	4.970.030,27	7,92	6,39	
	EMLAK GMYO	8/4/2021	TRDHVKA82116	6,65	-	15.000.000,00	100,00	3/31/2021	20,487137	-	-	104,81	15.721.460,61	25,04	20,20	
	VAKIF KATILIM	8/4/2021	TRDVVRK82129	3,09	-	830.000,00	100,00	6/3/2021	19,626942	-	-	101,38	841.494,20	1,34	1,08	
	HALK GAYRİMENKUL YO	8/18/2021	TRDHVKA82124	7,12	-	1.000.000,00	100,00	4/6/2021	20,611420	-	-	104,51	1.045.144,52	1,67	1,34	
	KUVEYT TURK KATILIM BANKASI A.S.	8/18/2021	TRDKTVK82169	4,03	-	4.010.000,00	100,00	6/1/2021	19,391594	-	-	101,63	4.075.425,56	6,49	5,24	
	HALK BANKASI	10/12/2021	TRDHVKA2124	5,76	-	13.600.000,00	100,00	6/23/2021	20,230589	-	-	100,40	13.655.031,01	21,76	17,55	
<b>ARA TOPLAM</b>						<b>45.140.000,00</b>								<b>46.638.298,17</b>		<b>59,93</b>
<b>GRUP TOPLAMI</b>						<b>45.190.000,00</b>								<b>46.689.394,15</b>		<b>60,00</b>
<b>FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ</b>														<b>77.494.937,92</b>	<b>100,00</b>	

## AK PORTFÖY İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU

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

	30 Haziran 2021		
	Tutar TL	Grup %	Toplam %
<b>Fon/ortaklık portföy değeri</b>	<b>77.494.937,92</b>	-	<b>99,58</b>
<b>Gayrimenkul yatırımları</b>	<b>31.003.335,89</b>	-	<b>39,84</b>
Gayrimenkuller	14.733.999,40	47,83	18,93
Gayrimenkule dayalı	197.792,12	0,64	0,25
<b>Para ve sermaye</b>	<b>46.689.394,15</b>	-	<b>60,00</b>
<b>Hazır değerler</b>	<b>203.210,82</b>	-	<b>0,26</b>
Kasa	-	-	-
Bankalar	73.058,40	35,95	0,09
Diğer hazır değerler	130.152,42	64,05	0,17
<b>Alacaklar</b>	<b>166.053,83</b>	-	<b>0,21</b>
Takastan alacaklar	-	-	-
Diğer alacaklar	166.053,83	-	0,21
<b>Diğer varlıklar</b>	-	-	-
<b>Borçlar</b>	<b>(241.485,47)</b>	-	<b>(0,31)</b>
Takasa borçlar	-	-	-
Yönetim ücreti	(127.303,65)	52,72	(0,16)
Ödenecek vergi	-	-	-
İhtiyatlar	-	-	-
Krediler	-	-	-
Kayda alma ücreti	(3.891,03)	1,61	(0,01)
Diğer borçlar	(110.290,79)	47,28	(0,14)
<b>Toplam değer/net varlık değeri</b>	<b>77.820.509</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
Toplam katılma payı/Pay sayısı	500.000.000		
Yatırım fonları için kurucu tarafından iktisap edilen katılma payı	1,370280		



## AK PORTFÖY İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### YIL İÇİNDE YAPILAN GİDERLER

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

---

	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2021</b>
Yönetim Ücretleri	740.888
Saklama Ücretleri	29.876
Denetim Ücretleri	16.449
Kurul Ücretleri	7.597
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	4.984
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	79.452
	<b>879.246</b>

---

## AK PORTFÖY İKİNCİ 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.

## AK PORTFÖY İKİNCİ 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.

## AK PORTFÖY İKİNCİ 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.

## AK PORTFÖY İKİNCİ 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.

## AK PORTFÖY İKİNCİ 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 görmemekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satıma 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 anaparaya 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 yansıtacak 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.

.....

**SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN**  
**YATIRIM FONLARININ FİNANSAL RAPORLAMA**  
**ESASLARINA İLİŞKİN TEBLİĞİ (II-14.2) GEREĞİNCE**  
**SORUMLULUK BEYANI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" uyarınca ilişikte sunduğumuz Ak Portföy Yönetimi A.Ş.'nin kurucusu olduğu;

- Ak Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (IKG)'nun

30 Haziran 2021 tarihli Fon Fiyat Raporları, Portföy Dağılım Raporları ve Finansal Raporlar ile Sınırlı Bağımsız Denetim Raporu görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde incelenmiş olup;

*Finansal tabloların ve portföy raporlarının önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediği,*

*Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği uyarınca hazırlanmış finansal tabloların fonun aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kâr ve zararı ile ilgili gerçek durumu dürüst bir biçimde yansıttığı ve portföy raporlarının fon içtüzüğüne, ihraç belgesine ve mevzuata uygun olarak hazırlandığı*

görülmüştür.

Saygılarımızla,



Tüker TUNALI  
İç Kontrol Denetim Sorumlu YK Üyesi



Gönül MUTLU  
Fon Müdürü