

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

**1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporu**

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Finansal tablolara ilişkin bağımsız denetçi raporu.....	1 - 4
Finansal durum tablosu.....	5
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu.....	6
Toplam değer / net varlık değeri değişim tablosu.....	7
Nakit akış tablosu.....	8
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar.....	9 – 32



Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27
Kat: 2-3-4 Daire: 54-57-59
34485 Sarıyer
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1) Görüş

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, 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 Finansal Raporlama Standartları hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler	
<p>Dipnot 2’de açıklandığı üzere Fon, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 958.125.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar 6 numaralı dipnotta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Fon’un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 6’da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.</p> <p>Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirket değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir.</p> <p>Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.</p>



**Building a better
working world**

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Fon yönetimi; finansal tabloların SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Fon'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Fon'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.



**Building a better
working world**

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmektediriz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

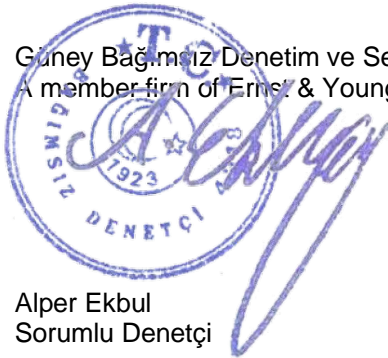
Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemektediriz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Fon'un 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Fon esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Kurucu Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Alper Ekbul'dur.

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



Alper Ekbul
Sorumlu Denetçi

17 Nisan 2023
İstanbul, Türkiye

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
	Not	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	43.176	3.721
Diğer Alacaklar	5	27.898.714	28.096.537
Finansal Varlıklar	6	29.492.299	7.573.958
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	958.125.000	455.860.000
Toplam Varlıklar (A)		1.015.559.189	491.534.216
Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	5	(208.892)	(138.821)
İlişkili Tarafra Borçlar	4	(137.067)	(78.125)
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri /Net Varlık Değeri Hariç) (B)		(345.959)	(216.946)
Toplam Değeri / Net Varlık Değeri (A-B)		1.015.213.230	491.317.270

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		1 Ocak -	1 Ocak -
	Not	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar / Zarar	11	1.324.453	731.842
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar / Zarar		501.778.641	77.437.700
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	1.360.594	929.431
Esas Faaliyet Gelirleri		504.463.688	79.098.973
Yönetim Ücretleri	4,13	(1.030.200)	(834.204)
Saklama Ücretleri		(518.531)	(414.517)
Denetim Ücretleri		(11.327)	(4.069)
Kurul Ücretleri		(123.882)	(86.477)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	7,12	(8.883.783)	(5.737.398)
Esas Faaliyet Giderleri		(10.567.723)	(7.076.665)
Esas Faaliyet Kar / Zararı		493.895.965	72.022.308
Net Dönem Karı / Zararı (A)		493.895.965	72.022.308
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)		493.895.965	72.022.308

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

**1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
toplam değer / net varlık değeri değişim tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Not	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam Değeri / Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		491.317.270	415.294.968
Toplam Değerinde / Net Varlık Değerinde Artış / Azalış		493.895.965	72.022.308
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)		29.999.995	3.999.994
Katılma Payı İade Tutarı (-)		-	-
Toplam Değeri / Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	9	1.015.213.230	491.317.270

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Not	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(29.960.540)	(4.019.378)
Net Dönem Karı / Zararı		493.895.965	72.022.308
Net Dönem Karı / Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(501.778.641)	(77.437.700)
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Kar / Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		(501.778.641)	(77.437.700)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(22.077.864)	1.396.014
Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		197.823	45.918
Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		129.014	18.742
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(22.404.701)	1.331.354
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(29.960.540)	(4.019.378)
Alınan Temettü		-	-
Diğer Nakit Girişleri / Çıkışları		-	-
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		29.999.995	3.999.994
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit		29.999.995	3.999.994
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		39.455	(19.384)
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		39.455	(19.384)
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	3.721	23.105
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	43.176	3.721

Takip eden dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. Fon hakkında genel bilgiler

İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına, inancağı mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun 5 Aralık 2019 tarih ve 70/1573 sayılı kararı ile İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur.

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:2, 34330 Levent/ İstanbul

Fon portföyünün yönetimi

Fon'un yatırım stratejisi kapsamında, değer artışı, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, iş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, fabrika, park, otopark, yurt, hastane, okul ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir ve/veya satın alım veya satım vaadinde bulunulabilir; bu gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacakları portföye dahil edilebilir. Fon yatırımcısının menfaatlerine uygun olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satın alınan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir.

Fon yönetim ücretleri

Fon portföyü İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon, İş Portföy Yönetimi A.Ş.'ye yönetimi ve temsili için tahsis ettiği donanım, personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığı olarak fondan karşılanan, yönetim ücreti dahil bu tüm giderlerin toplamının üst sınırı yıllık %10'dur. Fon, tüm faaliyetlerinin icrasında, kurucunun yönetim kurulu tarafından temsil edilir. Yönetim kurulu bu yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye devredebilir. Ancak, fonun kuruluş, katılma payı ihracı, tasfiyesi, yönetim ücreti artışı ile katılma payı sahiplerinin yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki aşağıdaki işlemlerinin yönetim kurulu kararı ile yapılması zorunludur. Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,000548'ünden (yüz binde iki virgöl yetmiş dört) [yıllık yaklaşık %0,20 (yüzde sıfır virgöl yirmi)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde, kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya fondan ödenmektedir.

Denetim ücretleri

SPK 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.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. Fon hakkında genel bilgiler

Fonun süresi

Fon süresizdir.

Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi

- Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir.
- Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.
- Tasfiye anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.
- Tasfiyenin sona ermesi üzerine, Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet, kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir, bu durum Kurul'a bildirilir.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin 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 Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

**31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar yayımlanmak üzere 12 Nisan 2023 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Muhasebe politikalarında değişiklikler ve hatalar

Yeni bir TFRS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TFRS'nin şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

i) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

i) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (devamı)

TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan bu değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "IFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- IFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- IFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmuştur. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hüküm kaldırılmıştır.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

**31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Fon, söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

Standart, Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

**31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerinin önemli olarak değerlendirilebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralama ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

**31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir.

Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular.

Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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.

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.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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:

- 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.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

**31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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.

Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

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

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

Takas alacakları / borçları

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

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

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Verilen teminatlar

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

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

**31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Gelir / giderin tanınması

Menkul kıymet satış kar / zararı

Fon portföyünde bulunan menkul kıymetlerin, alım ve satımı, Fon paylarının alım ve satımı, Fon'un gelir ve giderleri ile Fon'un diğer işlemleri yapıldıkları gün 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 olduğu takdirde bu fark "Menkul kıymet satış karları" hesabına veya "Menkul kıymet satış zararları hesabına kaydedilir.

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

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri ilgili dönemdeki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri sabit veya değişken getirili yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri ve iskontolu devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini kapsar.

Temettü geliri

Temettü gelirleri ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Yönetim ücreti

Yönetim ücreti tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Bu fon için yönetim ücreti, yıllık yaklaşık %0,20'dir.

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

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 Resmî 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.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Katılma payları

Katılma payları pay sahiplerinin opsiyonuna bağlı olarak paraya çevrilebilir olup, finansal yükümlülük olarak değerlendirilmektedir. Katılma payları Fon'un net varlık değeri üzerinden günlük olarak belirlenen fiyatlardan pay sahipleri tarafından alınıp satılabilir. Katılma payının fiyatı Fon net varlık/ toplam değerinin, değerlendirme gününde tedavülde olan pay sayısına bölünerek belirlenmektedir.

Fiyatlama raporuna ilişkin portföy değerlendirme esasları

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

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

**31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

3. Bölümlere göre raporlama

Fon, Fon'un yatırım stratejisine uygun olarak çeşitli menkul kıymetlere ve türevlere yatırım yapmak amacıyla tek faaliyet bölümü olarak yapılanmıştır. 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 Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

4. İlişkili taraf açıklamaları ve nakit ve nakit benzerleri

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

a) Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Vadesiz mevduat – T. İş Bankası A.Ş.	43.176	3.721
Toplam	43.176	3.721

Nakit ve nakit benzerleri	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bankalar	43.176	3.721
Toplam	43.176	3.721

b) İlişkili taraflara borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yönetim ücretleri – İş Portföy Yönetimi A.Ş.	137.067	78.125
Toplam	137.067	78.125

c) İlişkili taraf ile yapılan işlemler – Yönetim Ücretleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Yönetim ücretleri – İş Portföy Yönetimi A.Ş.	(1.030.200)	(834.204)
Toplam	(1.030.200)	(834.204)

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

5. Diğer alacaklar ve borçlar

Fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 27.898.714 TL diğer alacak bulunmaktadır (31 Aralık 2021-28.096.537 TL).

Bilançoda gösterilen "Diğer borçlar" kaleminin detayları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Saklama Komisyonları	146.987	105.772
İhraç İzni Ücreti	50.760	24.565
Tescil Ve İlan Gideri	5.520	4.605
Denetim Ücreti	5.625	3.879
Toplam	208.892	138.821

6. Finansal yatırımlar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal varlıklar içerisinde taşınan alım satım amaçlı menkul kıymetlere ve gayrimenkullere ilişkin bilgiler: Gayrimenkul yatırımları, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde belirlenen gerçeğe uygun değerleriyle finansal tablolara yansıtılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenmiştir.

	31 Aralık 2022		
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	352.215.000	958.125.000	958.125.000
Yatırım Fonları	29.325.375	29.492.299	29.492.299
Toplam	381.540.375	987.617.299	987.617.299

	31 Aralık 2021		
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	352.215.000	455.860.000	455.860.000
Yatırım Fonları	6.920.675	7.573.958	7.573.958
Toplam	359.135.675	463.433.958	463.433.958

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

7. Niteliklerine göre giderler

Fon'un kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda giderler niteliklerine göre sunulmuş olup, esas faaliyetlerden diğer giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Vergi Gideri	1.354.167	1.017.460
Tescil Ve İlan Giderleri	8.825	6.402
SMMM Hizmet Bedeli	5.286	3.817
Noter Harç Tasdik Giderleri	155	121
Diğer Giderler	7.515.350	4.709.598
Toplam	8.883.783	5.737.398

8. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

Karşılıklar bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin 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.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Fon'un vermiş veya almış olduğu teminat mektubu veya senedi bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

9. Toplam değer / Net varlık değeri ve toplam değeri / Net varlık değerinde artış / azalış

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Fon toplam değeri (TL)	1.015.213.230	491.317.270
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	415.052.808	402.796.186
Birim pay değeri (TL)	2,445986	1,219766
	1 Ocak - 31 Aralık 2022 Adet	1 Ocak - 31 Aralık 2021 Adet
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	402.796.186	399.519.457
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	12.256.622	3.276.729
Toplam	415.052.808	402.796.186

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

Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle Fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal varlıkların finansal durum tablosundaki 1.015.213.228,91 TL tutarındaki değerleri Fon'un fiyat raporundaki finansal varlıkların toplamı ile aynıdır (31 Aralık 2021: 491.317.270 TL).

11. Hasılat

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
<i>Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar</i>		
Diğer Menkul Değerler Satış Karları / Zararları	1.324.453	731.842
	1.324.453	731.842
Toplam	1.324.453	731.842

12. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

31 Aralık 2022'de esas faaliyetlerden diğer gelirler 1.360.594 TL'dir (31 Aralık 2021: 929.431 TL'dir). 8.883.783TL tutarında esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı ise vergi gideri, noter harç gideri, tescil ve ilân gideri, SMMM hizmet bedeli ve diğer giderlerden oluşmaktadır. (31 Aralık 2021: 5.737.398 TL).

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

**31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

13. Yönetim ücretleri

Fon'un 1 Ocak- 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yönetim ücreti gideri 1.030.200 TL dir. (31 Aralık 2021: 834.204 TL)

14. Finansman giderleri

Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır.

15. Kur değişiminin etkileri

Fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülükleri yoktur.

16. Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29'da, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikler tanımlanmakta ve işletmelerin Standardı uygulamaya aynı anda başlamaları önerilmektedir. Kamu Gözetimi Muhasebe ve Standartları Kurumu (KGK) tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı ifade edilmiştir. Bununla birlikte, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında finansal tablolarda düzeltme yapılıp yapılmayacağına yönelik bir açıklamada bulunulmamıştır. Bu kapsamda enflasyon muhasebesinin uygulanması konusunda ülke genelinde görüş birliği oluşmadığından, karşılaştırılabilirliğin sağlanması adına 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

17. Türev araçlar

Fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla portföyünde türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2021- Bulunmamaktadır).

18. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Finansal risk faktörleri

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

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon'un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla fon'un finansal araçlarında sabit faizli finansal araçlar bulunmamaktadır. Fon'un faize duyarlılığı finansal araçların faiz değişimine bağlı olarak finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde olacak değişikliği içermektedir.

Faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir;

Aşağıdaki tabloda piyasa faiz oranlarındaki %5 değişimin, diğer bütün değişkenler sabit kalmak kaydıyla, Fon'un net varlık değerine potansiyel etkisi sunulmaktadır:

Değişken faizli finansal araçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Finansal Varlıklar	987.617.299	463.433.958

Faiz artışı / (azalışı)	Kar zarar üzerindeki etkisi	Kar zarar üzerindeki etkisi
%5	49.380.865	23.171.698
%-5	(49.380.865)	(23.171.698)

Kur riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Fon'un 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihi itibarıyla kur riski bulunmamaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, nakit olarak ya da diğer bir finansal varlığın teslimi suretiyle ödenen finansal borçlarla ilgili yükümlülüklerin yerine getirilmesinde zorlanma riskidir. Fon, katılma paylarının paraya çevrilmesine bağlı olarak günlük nakit çıkış riskine maruzdur. Fon'un politikası varlıklarının en az %0- %100'nü piyasada hemen satılabilecek likit yatırımlarda tutmaktır. Ayrıca Fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 43.176 TL nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır. (31 Aralık: 3.721 TL)

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Likidite riski (devamı)

31 Aralık 2022						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
İlişkili Taraflara Borçlar	137.067	137.067	137.067	-	-	-
Diğer Borçlar	208.892	208.892	208.892	-	-	-
Toplam yükümlülük	345.959	345.959	345.959	-	-	-

31 Aralık 2021						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
İlişkili Taraflara Borçlar	78.125	78.125	78.125	-	-	-
Diğer Borçlar	138.821	138.821	138.821	-	-	-
Toplam yükümlülük	216.946	216.946	216.946	-	-	-

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

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Kredi riski

Kredi riski, finansal aracın taraflarından birinin yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle diğer tarafta finansal bir kayıp/zarar meydana gelmesi riski olarak tanımlanmaktadır. Fon'un kredi riski temel olarak borçlanma araçlarına yaptığı yatırımlardan kaynaklanmaktadır. Fon işlemlerini İş Portföy A.Ş. aracılığıyla 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	Varlıklar							
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Varlıklar	Ters Repo	Nakit Benzerleri	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31 Aralık 2022								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	27.898.714	29.492.299	-	43.176	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	27.898.714	29.492.299	-	43.176	-
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 değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Kredi riski (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Varlıklar							
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Varlıklar	Ters Repo	Nakit Benzerleri	Diğer
31 Aralık 2021	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	28.096.537	7.573.958	-	3.721	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	28.096.537	7.573.958	-	3.721	-
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 Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar

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

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

b) Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılanlar

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

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

	31 Aralık 2022			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Yatırım Fonları	29.492.299	-	-	29.492.299
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	958.125.000	-	-	958.125.000
Toplam finansal varlıklar	987.617.299	-	-	987.617.299

	31 Aralık 2021			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal varlıklar:				
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Yatırım Fonları	7.573.958	-	-	7.573.958
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	455.860.000	-	-	455.860.000
Toplam finansal varlıklar	463.433.958	-	-	463.433.958

19. Nakit akış tablosuna ilişkin açıklamalar

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

20. Toplam değer/net varlık değeri değişim tablosuna ilişkin açıklamalar

Toplam değer / net varlık değerine ilişkin açıklamalar Dipnot 9'da açıklanmıştır.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

**31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

21. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar

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

22. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

**1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap
dönemine ait fiyat raporu**



**Building a better
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27
Kat: 2-3-4 Daire: 54-57-59
34485 Sarıyer
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

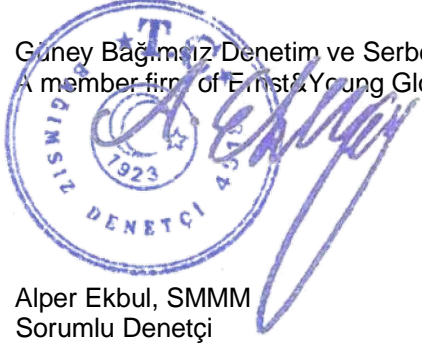
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer / Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 ("Mükerrer") sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 ("Mükerrer") sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve İş Portföy Yönetimi A.Ş.'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

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



Alper Ekbul, SMMM
Sorumlu Denetçi

17 Nisan 2023
İstanbul, Türkiye

İş Portföy Yönetim A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihli Fiyat Raporu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

İİG-İŞ PORT.YÖN.A.Ş. İKİNCİ GYF									
02/01/2023 00:13									
İİG-İŞ PORT.YÖN.A.Ş. İKİNCİ GYF 31 Aralık 2022 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR									
YATIRIMLAR	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFOY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLA MİTTİ	
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI									
A.1.GAYRİMENKULLER									
	31/12/2019	1.580.000,00	13/12/2022	7.051.000,00	7.051.000,00	0,74	0,71	0,69	
	31/12/2019	1.550.000,00	13/12/2022	3.933.000,00	3.933.000,00	0,41	0,40	0,39	
	31/12/2019	1.400.000,00	13/12/2022	10.991.000,00	10.991.000,00	1,15	1,11	1,08	
	31/12/2019	2.100.000,00	13/12/2022	5.375.000,00	5.375.000,00	0,56	0,54	0,53	
	31/12/2019	1.150.000,00	13/12/2022	3.138.000,00	3.138.000,00	0,33	0,32	0,31	
	31/12/2019	1.470.000,00	13/12/2022	3.678.000,00	3.678.000,00	0,38	0,37	0,36	
	31/12/2019	1.470.000,00	13/12/2022	3.678.000,00	3.678.000,00	0,38	0,37	0,36	
	31/12/2019	2.110.000,00	13/12/2022	4.381.000,00	4.381.000,00	0,46	0,44	0,43	
	31/12/2019	1.476.000,00	13/12/2022	3.691.000,00	3.691.000,00	0,39	0,37	0,36	
	31/12/2019	1.416.000,00	13/12/2022	3.691.000,00	3.691.000,00	0,39	0,37	0,36	
	31/12/2019	2.020.000,00	13/12/2022	4.382.000,00	4.382.000,00	0,46	0,44	0,43	
	31/12/2019	1.474.000,00	13/12/2022	3.678.000,00	3.678.000,00	0,38	0,37	0,36	
	31/12/2019	1.487.000,00	13/12/2022	3.678.000,00	3.678.000,00	0,38	0,37	0,36	
	31/12/2019	2.130.000,00	13/12/2022	4.381.000,00	4.381.000,00	0,46	0,44	0,43	
	31/12/2019	1.490.000,00	13/12/2022	3.691.000,00	3.691.000,00	0,39	0,37	0,36	
	31/12/2019	1.150.000,00	13/12/2022	3.138.000,00	3.138.000,00	0,33	0,32	0,31	
	31/12/2019	1.417.000,00	13/12/2022	3.691.000,00	3.691.000,00	0,39	0,37	0,36	
	31/12/2019	2.020.000,00	13/12/2022	4.382.000,00	4.382.000,00	0,46	0,44	0,43	
	31/12/2019	1.488.000,00	13/12/2022	3.678.000,00	3.678.000,00	0,38	0,37	0,36	
	31/12/2019	1.488.000,00	13/12/2022	3.678.000,00	3.678.000,00	0,38	0,37	0,36	
	31/12/2019	2.130.000,00	13/12/2022	4.381.000,00	4.381.000,00	0,46	0,44	0,43	
	31/12/2019	1.490.000,00	13/12/2022	3.691.000,00	3.691.000,00	0,39	0,37	0,36	
	31/12/2019	1.430.000,00	13/12/2022	3.691.000,00	3.691.000,00	0,39	0,37	0,36	
	31/12/2019	2.040.000,00	13/12/2022	4.382.000,00	4.382.000,00	0,46	0,44	0,43	
	31/12/2019	1.489.000,00	13/12/2022	3.678.000,00	3.678.000,00	0,38	0,37	0,36	
	31/12/2019	1.502.000,00	13/12/2022	3.678.000,00	3.678.000,00	0,38	0,37	0,36	
	31/12/2019	1.710.000,00	13/12/2022	3.884.000,00	3.884.000,00	0,41	0,39	0,38	
	31/12/2019	2.145.000,00	13/12/2022	4.481.000,00	4.481.000,00	0,47	0,45	0,44	
	31/12/2019	1.505.000,00	13/12/2022	3.775.000,00	3.775.000,00	0,39	0,38	0,37	

İş Portföy Yönetim A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihli Fiyat Raporu (Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

31/12/2019	1.430.000,00	13/12/2022	3.775.000,00	3.775.000,00	0,39	0,38	0,37
31/12/2019	2.055.000,00	13/12/2022	4.481.000,00	4.481.000,00	0,47	0,45	0,44
31/12/2019	1.503.000,00	13/12/2022	3.761.000,00	3.761.000,00	0,39	0,38	0,37
31/12/2019	1.516.000,00	13/12/2022	3.761.000,00	3.761.000,00	0,39	0,38	0,37
31/12/2019	2.145.000,00	13/12/2022	4.481.000,00	4.481.000,00	0,47	0,45	0,44
31/12/2019	1.520.000,00	13/12/2022	3.775.000,00	3.775.000,00	0,39	0,38	0,37
31/12/2019	1.446.000,00	13/12/2022	3.775.000,00	3.775.000,00	0,39	0,38	0,37
31/12/2019	2.055.000,00	13/12/2022	4.481.000,00	4.481.000,00	0,47	0,45	0,44
31/12/2019	1.150.000,00	13/12/2022	3.220.000,00	3.220.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.517.000,00	13/12/2022	3.761.000,00	3.761.000,00	0,39	0,38	0,37
31/12/2019	1.517.000,00	13/12/2022	3.761.000,00	3.761.000,00	0,39	0,38	0,37
31/12/2019	1.150.000,00	13/12/2022	3.220.000,00	3.220.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.690.000,00	13/12/2022	3.884.000,00	3.884.000,00	0,41	0,39	0,38
31/12/2019	1.150.000,00	13/12/2022	3.220.000,00	3.220.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.160.000,00	13/12/2022	3.220.000,00	3.220.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.730.000,00	13/12/2022	3.884.000,00	3.884.000,00	0,41	0,39	0,38
31/12/2019	1.150.000,00	13/12/2022	3.220.000,00	3.220.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.960.000,00	13/12/2022	5.061.000,00	5.061.000,00	0,53	0,51	0,50
31/12/2019	1.150.000,00	13/12/2022	3.220.000,00	3.220.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.690.000,00	13/12/2022	3.884.000,00	3.884.000,00	0,41	0,39	0,38
31/12/2019	1.160.000,00	13/12/2022	3.220.000,00	3.220.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.180.000,00	13/12/2022	3.220.000,00	3.220.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.730.000,00	13/12/2022	3.884.000,00	3.884.000,00	0,41	0,39	0,38
31/12/2019	1.160.000,00	13/12/2022	3.220.000,00	3.220.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.160.000,00	13/12/2022	3.220.000,00	3.220.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.710.000,00	13/12/2022	3.884.000,00	3.884.000,00	0,41	0,39	0,38
31/12/2019	1.180.000,00	13/12/2022	3.220.000,00	3.220.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.180.000,00	13/12/2022	3.220.000,00	3.220.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	2.640.000,00	13/12/2022	13.233.000,00	13.233.000,00	1,38	1,34	1,30
31/12/2019	1.750.000,00	13/12/2022	3.944.000,00	3.944.000,00	0,41	0,40	0,39
31/12/2019	1.180.000,00	13/12/2022	3.270.000,00	3.270.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.182.000,00	13/12/2022	3.270.000,00	3.270.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.730.000,00	13/12/2022	3.944.000,00	3.944.000,00	0,41	0,40	0,39
31/12/2019	1.180.000,00	13/12/2022	3.270.000,00	3.270.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.190.000,00	13/12/2022	3.270.000,00	3.270.000,00	0,34	0,33	0,32

İş Portföy Yönetim A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihli Fiyat Raporu (Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

31/12/2019	1.750.000,00	13/12/2022	3.944.000,00	3.944.000,00	0,41	0,40	0,39
31/12/2019	1.180.000,00	13/12/2022	3.270.000,00	3.270.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.180.000,00	13/12/2022	3.270.000,00	3.270.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.730.000,00	13/12/2022	3.944.000,00	3.944.000,00	0,41	0,40	0,39
31/12/2019	2.190.000,00	13/12/2022	9.185.000,00	9.185.000,00	0,96	0,93	0,90
31/12/2019	1.199.000,00	13/12/2022	3.270.000,00	3.270.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.199.000,00	13/12/2022	3.270.000,00	3.270.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.910.000,00	13/12/2022	3.983.000,00	3.983.000,00	0,42	0,40	0,39
31/12/2019	1.290.000,00	13/12/2022	3.303.000,00	3.303.000,00	0,34	0,33	0,33
31/12/2019	1.250.000,00	13/12/2022	3.303.000,00	3.303.000,00	0,34	0,33	0,33
31/12/2019	1.875.000,00	13/12/2022	3.984.000,00	3.984.000,00	0,42	0,40	0,39
31/12/2019	1.294.000,00	13/12/2022	3.303.000,00	3.303.000,00	0,34	0,33	0,33
31/12/2019	1.308.000,00	13/12/2022	3.303.000,00	3.303.000,00	0,34	0,33	0,33
31/12/2019	1.930.000,00	13/12/2022	3.983.000,00	3.983.000,00	0,42	0,40	0,39
31/12/2019	1.290.000,00	13/12/2022	3.303.000,00	3.303.000,00	0,34	0,33	0,33
31/12/2019	2.570.000,00	13/12/2022	11.463.000,00	11.463.000,00	1,20	1,16	1,13
31/12/2019	1.265.000,00	13/12/2022	3.303.000,00	3.303.000,00	0,34	0,33	0,33
31/12/2019	1.875.000,00	13/12/2022	3.984.000,00	3.984.000,00	0,42	0,40	0,39
31/12/2019	1.308.000,00	13/12/2022	3.303.000,00	3.303.000,00	0,34	0,33	0,33
31/12/2019	1.308.000,00	13/12/2022	3.303.000,00	3.303.000,00	0,34	0,33	0,33
31/12/2019	1.930.000,00	13/12/2022	3.983.000,00	3.983.000,00	0,42	0,40	0,39
31/12/2019	1.306.000,00	13/12/2022	3.303.000,00	3.303.000,00	0,34	0,33	0,33
31/12/2019	1.279.000,00	13/12/2022	3.303.000,00	3.303.000,00	0,34	0,33	0,33
31/12/2019	1.895.000,00	13/12/2022	3.984.000,00	3.984.000,00	0,42	0,40	0,39
31/12/2019	1.315.000,00	13/12/2022	3.303.000,00	3.303.000,00	0,34	0,33	0,33
31/12/2019	1.328.000,00	13/12/2022	3.303.000,00	3.303.000,00	0,34	0,33	0,33
31/12/2019	1.800.000,00	13/12/2022	3.784.000,00	3.784.000,00	0,39	0,38	0,37
31/12/2019	1.950.000,00	13/12/2022	3.983.000,00	3.983.000,00	0,42	0,40	0,39
31/12/2019	1.307.000,00	13/12/2022	3.303.000,00	3.303.000,00	0,34	0,33	0,33
31/12/2019	1.280.000,00	13/12/2022	3.303.000,00	3.303.000,00	0,34	0,33	0,33
31/12/2019	1.895.000,00	13/12/2022	3.984.000,00	3.984.000,00	0,42	0,40	0,39
31/12/2019	1.329.000,00	13/12/2022	3.303.000,00	3.303.000,00	0,34	0,33	0,33
31/12/2019	1.340.000,00	13/12/2022	3.303.000,00	3.303.000,00	0,34	0,33	0,33
31/12/2019	2.075.000,00	13/12/2022	3.983.000,00	3.983.000,00	0,42	0,40	0,39
31/12/2019	1.395.000,00	13/12/2022	3.303.000,00	3.303.000,00	0,34	0,33	0,33

İş Portföy Yönetim A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihli Fiyat Raporu (Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

31/12/2019	1.335.000,00	13/12/2022	3.303.000,00	3.303.000,00	0,34	0,33	0,33
31/12/2019	1.965.000,00	13/12/2022	3.984.000,00	3.984.000,00	0,42	0,40	0,39
31/12/2019	1.130.000,00	13/12/2022	3.138.000,00	3.138.000,00	0,33	0,32	0,31
31/12/2019	1.410.000,00	13/12/2022	3.303.000,00	3.303.000,00	0,34	0,33	0,33
31/12/2019	1.410.000,00	13/12/2022	3.303.000,00	3.303.000,00	0,34	0,33	0,33
31/12/2019	2.075.000,00	13/12/2022	3.983.000,00	3.983.000,00	0,42	0,40	0,39
31/12/2019	1.409.000,00	13/12/2022	3.303.000,00	3.303.000,00	0,34	0,33	0,33
31/12/2019	1.336.000,00	13/12/2022	3.303.000,00	3.303.000,00	0,34	0,33	0,33
31/12/2019	1.985.000,00	13/12/2022	3.984.000,00	3.984.000,00	0,42	0,40	0,39
31/12/2019	1.410.000,00	13/12/2022	3.303.000,00	3.303.000,00	0,34	0,33	0,33
31/12/2019	1.410.000,00	13/12/2022	3.303.000,00	3.303.000,00	0,34	0,33	0,33
31/12/2019	2.075.000,00	13/12/2022	3.983.000,00	3.983.000,00	0,42	0,40	0,39
31/12/2019	1.447.000,00	13/12/2022	3.355.000,00	3.355.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	1.130.000,00	13/12/2022	3.138.000,00	3.138.000,00	0,33	0,32	0,31
31/12/2019	1.369.000,00	13/12/2022	3.355.000,00	3.355.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	1.985.000,00	13/12/2022	3.983.000,00	3.983.000,00	0,42	0,40	0,39
31/12/2019	1.444.000,00	13/12/2022	3.344.000,00	3.344.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	1.458.000,00	13/12/2022	3.344.000,00	3.344.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	2.075.000,00	13/12/2022	3.983.000,00	3.983.000,00	0,42	0,40	0,39
31/12/2019	1.460.000,00	13/12/2022	3.355.000,00	3.355.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	1.380.000,00	13/12/2022	3.355.000,00	3.355.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	1.985.000,00	13/12/2022	3.983.000,00	3.983.000,00	0,42	0,40	0,39
31/12/2019	1.459.000,00	13/12/2022	3.344.000,00	3.344.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	1.459.000,00	13/12/2022	3.344.000,00	3.344.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	1.930.000,00	13/12/2022	3.785.000,00	3.785.000,00	0,40	0,38	0,37
31/12/2019	2.090.000,00	13/12/2022	4.381.000,00	4.381.000,00	0,46	0,44	0,43
31/12/2019	1.460.000,00	13/12/2022	3.691.000,00	3.691.000,00	0,39	0,37	0,36
31/12/2019	1.400.000,00	13/12/2022	3.691.000,00	3.691.000,00	0,39	0,37	0,36
31/12/2019	2.000.000,00	13/12/2022	4.382.000,00	4.382.000,00	0,46	0,44	0,43
31/12/2019	1.459.000,00	13/12/2022	3.678.000,00	3.678.000,00	0,38	0,37	0,36
31/12/2019	1.473.000,00	13/12/2022	3.678.000,00	3.678.000,00	0,38	0,37	0,36
31/12/2019	2.110.000,00	13/12/2022	4.381.000,00	4.381.000,00	0,46	0,44	0,43
31/12/2019	1.476.000,00	13/12/2022	3.691.000,00	3.691.000,00	0,39	0,37	0,36
31/12/2019	1.400.000,00	13/12/2022	3.691.000,00	3.691.000,00	0,39	0,37	0,36
31/12/2019	2.000.000,00	13/12/2022	4.382.000,00	4.382.000,00	0,46	0,44	0,43

İş Portföy Yönetim A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihli Fiyat Raporu (Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

31/12/2019	2.240.000,00	13/12/2022	14.917.000,00	14.917.000,00	1,56	1,51	1,47
31/12/2019	1.156.000,00	13/12/2022	3.221.000,00	3.221.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.140.000,00	13/12/2022	3.221.000,00	3.221.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.695.000,00	13/12/2022	3.884.000,00	3.884.000,00	0,41	0,39	0,38
31/12/2019	1.170.000,00	13/12/2022	3.220.000,00	3.220.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.170.000,00	13/12/2022	3.220.000,00	3.220.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.730.000,00	13/12/2022	3.884.000,00	3.884.000,00	0,41	0,39	0,38
31/12/2019	1.157.000,00	13/12/2022	3.221.000,00	3.221.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.155.000,00	13/12/2022	3.221.000,00	3.221.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.695.000,00	13/12/2022	3.884.000,00	3.884.000,00	0,41	0,39	0,38
31/12/2019	1.184.000,00	13/12/2022	3.220.000,00	3.220.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.725.000,00	13/12/2022	9.778.000,00	9.778.000,00	1,02	0,99	0,96
31/12/2019	1.184.000,00	13/12/2022	3.220.000,00	3.220.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.730.000,00	13/12/2022	3.884.000,00	3.884.000,00	0,41	0,39	0,38
31/12/2019	1.170.000,00	13/12/2022	3.221.000,00	3.221.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.156.000,00	13/12/2022	3.221.000,00	3.221.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.715.000,00	13/12/2022	3.884.000,00	3.884.000,00	0,41	0,39	0,38
31/12/2019	1.184.000,00	13/12/2022	3.220.000,00	3.220.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.184.000,00	13/12/2022	3.220.000,00	3.220.000,00	0,34	0,33	0,32
31/12/2019	1.730.000,00	13/12/2022	3.943.000,00	3.943.000,00	0,41	0,40	0,39
31/12/2019	1.200.000,00	13/12/2022	3.317.000,00	3.317.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	1.200.000,00	13/12/2022	3.317.000,00	3.317.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	826.000,00	13/12/2022	3.785.000,00	3.785.000,00	0,40	0,38	0,37
31/12/2019	1.715.000,00	13/12/2022	3.943.000,00	3.943.000,00	0,41	0,40	0,39
31/12/2019	1.217.000,00	13/12/2022	3.316.000,00	3.316.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	1.177.000,00	13/12/2022	3.316.000,00	3.316.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	1.730.000,00	13/12/2022	3.943.000,00	3.943.000,00	0,41	0,40	0,39
31/12/2019	1.200.000,00	13/12/2022	3.317.000,00	3.317.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	1.200.000,00	13/12/2022	3.317.000,00	3.317.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	1.730.000,00	13/12/2022	3.943.000,00	3.943.000,00	0,41	0,40	0,39
31/12/2019	1.218.000,00	13/12/2022	3.316.000,00	3.316.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	1.230.000,00	13/12/2022	3.316.000,00	3.316.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	680.000,00	13/12/2022	3.139.000,00	3.139.000,00	0,33	0,32	0,31
31/12/2019	680.000,00	13/12/2022	3.139.000,00	3.139.000,00	0,33	0,32	0,31
31/12/2019	2.040.000,00	13/12/2022	3.983.000,00	3.983.000,00	0,42	0,40	0,39

İş Portföy Yönetim A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihli Fiyat Raporu (Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

31/12/2019	1.340.000,00	13/12/2022	3.350.000,00	3.350.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	1.340.000,00	13/12/2022	3.350.000,00	3.350.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	843.000,00	13/12/2022	3.785.000,00	3.785.000,00	0,40	0,38	0,37
31/12/2019	1.950.000,00	13/12/2022	3.983.000,00	3.983.000,00	0,42	0,40	0,39
31/12/2019	1.405.000,00	13/12/2022	3.350.000,00	3.350.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	1.432.000,00	13/12/2022	3.350.000,00	3.350.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	2.055.000,00	13/12/2022	3.983.000,00	3.983.000,00	0,42	0,40	0,39
31/12/2019	1.356.000,00	13/12/2022	3.350.000,00	3.350.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	1.950.000,00	13/12/2022	3.983.000,00	3.983.000,00	0,42	0,40	0,39
31/12/2019	1.430.000,00	13/12/2022	3.350.000,00	3.350.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	1.446.000,00	13/12/2022	3.350.000,00	3.350.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	2.055.000,00	13/12/2022	3.983.000,00	3.983.000,00	0,42	0,40	0,39
31/12/2019	1.156.000,00	13/12/2022	3.138.000,00	3.138.000,00	0,33	0,32	0,31
31/12/2019	1.357.000,00	13/12/2022	3.350.000,00	3.350.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	1.356.000,00	13/12/2022	3.350.000,00	3.350.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	1.965.000,00	13/12/2022	3.983.000,00	3.983.000,00	0,42	0,40	0,39
31/12/2019	1.446.000,00	13/12/2022	3.350.000,00	3.350.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	1.460.000,00	13/12/2022	3.350.000,00	3.350.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	2.075.000,00	13/12/2022	3.983.000,00	3.983.000,00	0,42	0,40	0,39
31/12/2019	1.370.000,00	13/12/2022	3.350.000,00	3.350.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	1.370.000,00	13/12/2022	3.350.000,00	3.350.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	1.985.000,00	13/12/2022	3.983.000,00	3.983.000,00	0,42	0,40	0,39
31/12/2019	1.460.000,00	13/12/2022	3.350.000,00	3.350.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	1.156.000,00	13/12/2022	3.138.000,00	3.138.000,00	0,33	0,32	0,31
31/12/2019	1.460.000,00	13/12/2022	3.350.000,00	3.350.000,00	0,35	0,34	0,33
31/12/2019	2.075.000,00	13/12/2022	4.382.000,00	4.382.000,00	0,46	0,44	0,43
31/12/2019	1.370.000,00	13/12/2022	3.685.000,00	3.685.000,00	0,38	0,37	0,36
31/12/2019	1.370.000,00	13/12/2022	3.685.000,00	3.685.000,00	0,38	0,37	0,36
31/12/2019	1.985.000,00	13/12/2022	4.382.000,00	4.382.000,00	0,46	0,44	0,43
31/12/2019	1.460.000,00	13/12/2022	3.684.000,00	3.684.000,00	0,38	0,37	0,36
31/12/2019	1.475.000,00	13/12/2022	3.684.000,00	3.684.000,00	0,38	0,37	0,36
31/12/2019	1.715.000,00	13/12/2022	3.884.000,00	3.884.000,00	0,41	0,39	0,38
31/12/2019	2.152.000,00	13/12/2022	6.486.000,00	6.486.000,00	0,68	0,66	0,64
31/12/2019	117.000,00	13/12/2022	841.000,00	841.000,00	0,09	0,09	0,08

İş Portföy Yönetim A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 Tarihli Fiyat Raporu (Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

31/12/2019	117.000,00	13/12/2022	841.000,00	841.000,00	0,09	0,08	0,08											
31/12/2019	2.327.000,00	13/12/2022	9.629.000,00	9.629.000,00	1,00	0,98	0,95											
31/12/2019	1.857.000,00	13/12/2022	11.394.000,00	11.394.000,00	1,19	1,15	1,12											
31/12/2019	3.832.000,00	13/12/2022	7.051.000,00	7.051.000,00	0,74	0,71	0,69											
31/12/2019	749.000,00	13/12/2022	5.983.000,00	5.983.000,00	0,62	0,61	0,59											
31/12/2019	577.000,00	13/12/2022	4.453.000,00	4.453.000,00	0,46	0,45	0,44											
31/12/2019	539.000,00	13/12/2022	4.329.000,00	4.329.000,00	0,45	0,44	0,43											
31/12/2019	839.000,00	13/12/2022	5.845.000,00	5.845.000,00	0,61	0,59	0,58											
31/12/2019	705.000,00	13/12/2022	5.597.000,00	5.597.000,00	0,58	0,57	0,55											
31/12/2019	7.262.000,00	13/12/2022	11.408.000,00	11.408.000,00	1,19	1,16	1,12											
31/12/2019	1.001.000,00	13/12/2022	7.968.000,00	7.968.000,00	0,83	0,81	0,78											
31/12/2019	879.000,00	13/12/2022	7.038.000,00	7.038.000,00	0,73	0,71	0,69											
31/12/2019	2.041.000,00	13/12/2022	8.733.000,00	8.733.000,00	0,91	0,88	0,86											
31/12/2019	92.000,00	13/12/2022	538.000,00	538.000,00	0,06	0,05	0,05											
31/12/2019	110.000,00	13/12/2022	538.000,00	538.000,00	0,06	0,05	0,05											
31/12/2019	120.000,00	13/12/2022	538.000,00	538.000,00	0,06	0,05	0,05											
31/12/2019	1.177.000,00	13/12/2022	4.143.000,00	4.143.000,00	0,43	0,42	0,41											
31/12/2019	2.228.000,00	13/12/2022	8.857.000,00	8.857.000,00	0,92	0,90	0,87											
31/12/2019	2.903.000,00	13/12/2022	5.576.000,00	5.576.000,00	0,58	0,56	0,55											
31/12/2019	3.612.000,00	13/12/2022	13.786.000,00	13.786.000,00	1,44	1,40	1,36											
31/12/2019	4.015.000,00	13/12/2022	17.907.000,00	17.907.000,00	1,68	1,81	1,76											
31/12/2019	2.731.000,00	13/12/2022	12.628.000,00	12.628.000,00	1,32	1,28	1,24											
31/12/2019	1.852.000,00	13/12/2022	12.311.000,00	12.311.000,00	1,28	1,25	1,21											
GRUP TOPLAMI	352.215.000,00			958.125.000,00	100,00	96,78	94,34											
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											
GRUP TOPLAMI	352.215.000,00			958.125.000,00	100,00	96,78	94,34											
YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	İHRACCI	VADE	VADEYE KALAN	NOMİNAL	FAİZ ÖDEME	NOMİNAL	BİRİM ALIŞ	SATIN ALIŞ	İÇ İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DONUS	GÜNLÜK BR	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLA
		KURUM	TARİHİ	GÜN	AL FAİZ	SAYISI	DEĞER	FİYATI	TARİHİ		TUTARI		TUTARI	DEĞER			M.İTDL	
DIĞER																		
Y.Fonu Türk							72.035,00	407,098979	27/12/22	29325374,95			409,416241	29.492.298,92	100,00	3,22	2,91	
TI1	TL	İS																
		PORTFÖY																
GRUP TOPLAMI							72.035,00							29.492.298,92	100,00	3,22	2,91	
FON PORTFÖY DEĞERİ														987.617.298,92			100,00	

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2022 tarihli toplam değer/net varlık değeri tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	31 Aralık 2022			31 Aralık 2021		
	Tutar TL	Grup %	Toplam %	Tutar TL	Grup %	Toplam %
Fon Portföy Değeri	1.015.516.012	100	94,32	463.433.958	100	94,32
Gayrimenkul Yatırımları	986.023.714	100	97,10	483.956.537	100	104,43
Gayrimenkuller	958.125.000	97,17	94,35	455.860.000	94,19	98,37
Gayrimenkula Dayalı Haklar	27.898.714	2,83	2,75	28.096.537	5,81	6,06
Para ve Sermaye	29.492.299	100	2,90	7.573.958	100	1,63
Hazır Değerler	43.176	100	0,00	3.721	100	0,00
Bankalar	43.176	100,00	0,00	3.721	100,00	0,00
Borçlar	(345.960)	100	-0,03	(216.946)	100	-0,05
Diğer Borçlar	(158.132)	45,71	-0,02	(114.255)	52,67	-0,02
Kayda Alma Ücreti	(50.760)	14,67	-0,00	(24.565)	11,32	-0,01
Yönetim Ücreti	(137.067)	39,62	-0,01	(78.125)	36,01	-0,02
Fon Toplam Değeri	1.015.213.229	100	100	491.317.270	100	100