

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

**1 OCAK – 31 ARALIK 2025 HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ak Portföy Yönetimi A.Ş İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
Ak Portföy Yönetimi A.Ş. ("Kurucu") Yönetim Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Ak Portföy Yönetimi A.Ş İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2025 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 (TFRS) 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 düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır KGGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) (Etik Kurallar) ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili olarak 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

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

4) Fon Yönetimi'nin 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 Fon Yönetimi; 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 fonun 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 Kurulu düzenlemelerine 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 Kurulu düzenlemelerine ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir 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, sahtekarlık, 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 fonun sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, 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.
- Finansal tabloların, açıklamalar dahil 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 dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı Kurucu'nun üst yönetiminden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile, varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri Kurucu'nun üst yönetiminden sorumlu olanlara iletmiş 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 belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağı makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklölüklere İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Fon'un 1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Fon iç tüzüğünün finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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 Yaman Polat'tır.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Yaman Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Mart 2026

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5-35
DİPNOT 1 FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER	5-7
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-19
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	19
DİPNOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	19
DİPNOT 5 ALACAK VE BORÇLAR	20
DİPNOT 6 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	20
DİPNOT 7 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	21
DİPNOT 8 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	21
DİPNOT 9 TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	21-22
DİPNOT 10 FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/ NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI	22
DİPNOT 11 HASILAT	22
DİPNOT 12 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	23
DİPNOT 13 FİNANSMAN GİDERLERİ	23
DİPNOT 14 BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	23
DİPNOT 15 DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ	24
DİPNOT 16 TÜREV ARAÇLAR	24
DİPNOT 17 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	24-25
DİPNOT 18 FİNANSAL ARAÇLAR	26-33
DİPNOT 19 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	34
DİPNOT 20 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	35
DİPNOT 21 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	35
DİPNOT 22 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	35

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2025	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2024
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	21	25.996.817	25.158.123
Diğer Alacaklar	5	2.914.581	805.287
Finansal Varlıklar	18	130.425.128	87.543.309
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	19	149.350.000	115.190.000
Diğer Varlıklar	8	637.231	433.707
Toplam Varlıklar (A)		309.323.757	229.130.426
Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	5	1.884.009	1.303.771
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	17	3.711.305	7.833.383
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		5.595.314	9.137.154
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		303.728.443	219.993.272

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLİ KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2025	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	11	58.849.195	57.949.092
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Zarar	11	(13.544.185)	(24.402.760)
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar	11	34.778.845	25.506.304
Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri	11	4.011.921	9.894.247
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	3.030.018	1.183.108
Esas Faaliyet Gelirleri		87.125.794	70.129.991
Yönetim Ücretleri	7	(5.223.522)	(3.899.013)
Saklama Ücretleri	7	(175.237)	(135.080)
Denetim Ücretleri	7	(171.673)	(223.609)
Kurul Ücretleri	7	(53.826)	(39.761)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	7	(11.538)	(13.196)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	7,12	(1.876.543)	(870.111)
Esas Faaliyet Giderleri		(7.512.339)	(5.180.770)
Esas Faaliyet Karı		79.613.455	64.949.221
Vergi Gideri/Geliri		4.121.716	(3.327.066)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	17	(362)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	17	4.122.078	(3.327.066)
Net Dönem Karı		83.735.171	61.622.155
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Diğer Kapsamlı Gelir		-	-
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ		83.735.171	61.622.155

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2025	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2024
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	9	219.993.272	162.877.434
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış	9	83.735.171	61.622.155
Geçmiş Dönemlere İlişkin Vergi Etkisi	9	-	(4.506.317)
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	9	303.728.443	219.993.272

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Cari	Geçmiş
		Dönem	Dönem
		1 Ocak-	1 Ocak-
		31 Aralık	31 Aralık
	Dipnot	2025	2024
	Referansları		
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(3.198.484)	(12.836.199)
Net Dönem Karı		83.735.171	61.622.155
Net Dönem Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(101.761.677)	(90.022.577)
Vergi Geliri/ Gideri ile İlgili Düzeltmeler	17	(4.121.716)	3.327.066
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	11	(58.849.195)	(57.949.092)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler	11	(4.011.921)	(9.894.247)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	11	(34.778.845)	(25.506.304)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(44.020.811)	(42.384.869)
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(2.109.294)	(716.807)
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	580.239	309.933
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(42.491.756)	(41.977.995)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(62.047.317)	(70.785.291)
Alınan Faiz	11	58.849.195	57.949.092
Ödenen Vergi		(362)	-
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-	-
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	9	-	-
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit		-	-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce		(3.198.484)	(12.836.199)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		(3.198.484)	(12.836.199)
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		4.011.921	9.894.247
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		813.437	(2.941.952)
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	21	25.135.646	28.077.598
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	21	25.949.083	25.135.646

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

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

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

Fon’un Kurucu’su, Yönetici’si ve Saklayıcı Kurum’u ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kurucu Yönetici Ünvanı,

Ak Portföy Yönetimi A.Ş.
Sabancı Center Akbank T.A.Ş. Hazine Binası Kat: 1 34330 4.Levent – İstanbul

Yönetici:

Ak Portföy Yönetimi A.Ş.
Sabancı Center Akbank T.A.Ş. Hazine Binası Kat: 1 34330 4.Levent – İstanbul

Saklayıcı Kurum:

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

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Portföy Saklayıcısı)
Sabancı Center Akbank Kule 2 Kat : 6-7 34330 4.Levent – İstanbul

Fon portföyünün yönetimi:

Fon’un temel yatırım stratejisi, değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir. Tabii oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir. Fon portföyüne İslami ticaret ve finans ilkelerine uygun gayrimenkul yatırımları ve faize dayalı olmayan para ve sermaye piyasası araçları ile yatırım fonu katılma payları dahil edilecektir.

Fon’un ve yatırımlarının katılım (faizsiz finans) esaslarına uygunluğuna ilişkin icazet belgesi alınır. İcazet belgesi alınacak kurumlar ve/veya kişiler Kurucu’nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Alınan icazet belgesi KAP’ta ve Kurucu’nun resmi internet sitesinde yayımlanacaktır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

Fon portföyünün yönetimi (Devamı)

Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir:

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

Ancak, Fon'un yatırım stratejisi kapsamındaki yatırım kriterleri her bir gayrimenkul türü için farklılık gösterebilecektir.

Fon Yönetim ücretleri:

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00548'inden (yüzbindebeşvirgülrksekiz) [yıllık yaklaşık %2 (yüzdeiki)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü içinde kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya fondan ödenecektir.

Fon'un 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. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı Kurul'a ve pay sahiplerine bildirilir. Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri uygulanır.

Gayrimenkul sermayesi yatırımlarına ilişkin yatırım sınırlamaları

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

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

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

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

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

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

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

Denetim ücretleri

SPK'nın 6 Ocak 2005 tarih ve 9/1 sayılı kararı doğrultusunda 1 Şubat 2005 tarihinden itibaren saklama komisyonu ve bağımsız denetim giderleri dahil, emeklilik yatırım fonları ve menkul kıymet yatırım fonlarında, fon giderlerinin Kurucu tarafından değil Fon'un mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilerek karşılanmasına karar verilmiştir.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun (“SPK”) 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği” (II-14.2) yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği hükümleri uyarınca Kamu Gözetim Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK'nın 31 Aralık 2013 tarih ve 2013/43 sayılı bülteninde açıklanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları” başlıklı duyurusunda belirtilen esaslar kullanılmıştır.

Finansal Tabloların Onaylanması

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere 27 Mart 2026 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Ölçüm Esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal yatırımlar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların, SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 18 – Finansal Varlıklar

İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

Fon'un finansal tabloları geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. Fon'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yabancı Para

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Fon’un cari dönem içerisinde muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tablolarında yeniden düzenlenir. Fon’un cari dönemde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2025 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 21 (Değişiklikler)

Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

TMS 21 (Değişiklikler) *Takas Edilebilirliğin Bulunmaması*

Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Fon henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>
TFRS 18	<i>Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar</i>
TFRS 19	<i>Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Doğaya Bağlı Elektrikçe Dayanan Sözleşmeler</i>
Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11</i>
TFRS 19 (Değişiklikler)	<i>Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar</i>

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2027 itibarıyla TFRS 4 *Sigorta Sözleşmeleri*’nin yerini alacaktır.

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17’de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9’u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9’un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir. Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

TFRS uygulayan tüm işletmeler için finansal tablolarda bilgilerin sunumu ve açıklanması konusundaki gereklilikleri içermektedir. Bu standart, 1 Ocak 2027 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

TFRS 19, uygun koşulları sağlayan bir bağlı ortaklığın, diğer Türkiye Finansal Raporlama Standartlarındaki açıklama gereklilikleri yerine uygulamasına izin verilen açıklama gerekliliklerini belirlemektedir. Bu standart, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Yapılan değişikliklerin Fon’un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Değişiklikler, TFRS 9 *Finansal Araçlar* standardının sınıflandırma ve ölçüm gerekliliklerinin uygulama sonrası gözden geçirilmesi sırasında belirlenen konuları ele almaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

Değişiklikler, doğaya bağlı elektriğe dayanan sözleşmeleri daha gerçeğe uygun bir şekilde yansıttığı görüşüyle, işletmelerin finansal tablolarına bu tür sözleşmelere ilişkin bilgileri dahil edebilmelerini sağlamayı amaçlamaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

Duyuru aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 1: İlk kez uygulayanlar için riskten korunma muhasebesi
- TFRS 7: Finansal tablo dışı bırakmadan kaynaklanan kazanç veya kayıp
- TFRS 7: İşlem fiyatı ile gerçeğe uygun değer arasındaki ertelenmiş farkın açıklanması
- TFRS 7: Giriş ve kredi riski açıklamaları
- TFRS 9: Kiracı tarafından kira yükümlülüğünün finansal tablo dışı bırakılması
- TFRS 9: İşlem fiyatı
- TFRS 10: ‘Fiili temsilci’ tespiti
- TMS 7: Maliyet yöntemi

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 19 (Değişiklikler) Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

Değişiklikler, TFRS 19’un ilk yayımlandığı tarihte dikkate alınmamış olan yeni veya revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını kapsamaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Fon’un finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Fon’un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tablo kalemlerinin karşılaştırılabilirliğini sağlamak amacıyla önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak sınıflandırılır.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Hasılat

Faiz gelirleri:

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Fon’un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Faiz gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini, Borsa Para Piyasası ile ters repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri ve vadeli işlem teminatlarının nemalarını içermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen hasılat:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen hasılatla ilişkin bilgiler 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” bölümünde açıklanmıştır.

Finansal Araçlar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Fon, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (Devamı)

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Fon, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve “faiz gelirleri” kaleminde (Not 11) gösterilir.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Fon'un portföyünde gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlık bulunmamaktadır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (Devamı)

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar (Devamı)

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar ((i) – (iii)’e bakınız) gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir; ve
- gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Fon, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Fon önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

Fon diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Fon o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Fon’un sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Fon’un tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Fon yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Fon’un ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

Finansal Yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Fon, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

c) TFRS 3’ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Yükümlülükler (Devamı)

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Fon finansal yükümlülükleri yalnızca Fon’un yükümlülükleri ortadan kalktığı, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

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 alım anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri tekrar geri alımlarını öngören anlaşmalar çerçevesinde satılmış olan menkul kıymetler (“Repo”), finansal durum tablosunda “Teminata verilen finansal varlıklar” altında fon portföyünde tutuluş amaçlarına göre “Gerçeğe uygun değer farkı kar/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 kar payı oranı yöntemine göre gider reeskontu hesaplanmaktadır. Repo işlemlerinden sağlanan fonlar karşılığında ödenen faiz 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.

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 “İç verim oranı yöntemi”ne göre faiz gelir reeskontu hesaplanmakta ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “faiz gelirleri” kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Fon’un ödünce konu edilmiş menkul değeri bulunmamaktadır.

Takas Alacakları /Borçları

Takas borçları raporlama dönemi sonu 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.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Menkul Kıymet Satış Kar/Zararı

Fon portföyünde bulunan menkul kıymetlerin, alım ve satımı, Fon paylarının alım ve satımı, Fon’un gelir ve giderleri ile Fon’un diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla (işlem tarihi) muhasebeleştirilir. Fon’dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden ilgili varlık hesabına alacak kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; ilgili varlık hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark oluştuğu takdirde bu fark “Menkul kıymet satış karları” hesabına veya “Menkul kıymet satış zararları hesabına kaydolunur. Satılan menkul kıymete ilişkin “Fon payları değer artış/azalış” hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak “Gerçekleşen değer artışları/azalışları” hesaplarına aktarılır. Bu hesaplar ilgili dönemdeki diğer kapsamlı gelir tablosunda netleştirilerek “Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar” hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak “Komisyon Giderleri” hesabında izlenir.

Ücret ve Komisyon Gelirleri ve Giderleri

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

Kar Payı Gelir ve Gideri

Kar payına ilişkin gelir ve giderler ile ilgili dönemdeki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Kar payı geliri yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri ve iskonto devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini kapsar.

Temettü Geliri

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

Fon Yönetim Ücretleri

Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yalnızca 2018 yılı için yıllık %24 olmak üzere katılma paylarının ilk satış tarihinden itibaren 2018 yılı sonuna kadar kıst esaslı uygulanacak olup, izleyen dönemler için ise yıllık %6 olarak uygulanacaktır.

Her hesap dönemin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık fon toplam gideri oranının aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son iş günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon’a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon’a ödenir.

Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon’dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon’a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Katılma Payları

Katılma belgelerinin alım satımında, beher pay için, fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesiyle bulunan değer esas alınmaktadır. Katılma payını içeren katılma belgelerinin satışından elde edilen kaynaklar satış tutarı esas alınarak katılma belgeleri hesabında yansıtılmakta, geri alınan belgeler ise alış tutarları esas alınarak bu hesaptan düşülmektedir.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları

- Değerleme her iş günü itibarıyla yapılır.

Portföydeki menkul kıymetlerin değerlemesinde, aşağıda belirtilen esaslar kullanılır:

- (a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
 - (b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - (i) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlendirilmesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - (ii) Borsada işlem görmemekle 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.
 - (vii) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - (viii) (i) ile (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
 - (ix) (vii) ve (viii) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır
 - (c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
- Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, 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.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, finansal durum tablosu tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Fon, raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektirmeyen olaylar, önemli olması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklanmıştır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Fon yönetimi geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zimni yükümlülüğün bulunduğu, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olduğu ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebileceği durumlarda, ilişikteki finansal tablolarda söz konusu yükümlülük tutarı kadar karşılık ayırmaktadır. Koşullu yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirilmeye tabi tutulur. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin uzak olduğu durumlar hariç, finansal tablo dipnotlarında açıklanır. Ekonomik faydanın dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesine yakın hale gelmesi durumunda ise, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

İlişkili Taraflar

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.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur.7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, Gayrimenkul Yatırım Fon’larının kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30’luk vergi oranı kullanılır. Taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50’sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak kullanılacaktır.

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30’luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ve fonlara iletilen “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması” konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2024 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2025 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Başarı Primleri

Gayrimenkul yatırımlarından elde edilen getirilerin hedef getiri oranının üzerinde olması halinde başarı primi olarak tahakkuk ettirilmektedir ve gayrimenkul satışının gerçekleşmesi durumunda da hesaplanan başarı primi fondan tahsil edilmektedir.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, raporlama tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağı belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon’un ana faaliyet konusu katılma belgesi sahipleri hesabına, riskin dağıtılması ve inanca bağlı mülkiyet esaslarına göre sermaye piyasası araçlarından ve diğer kıymetli madenlerden oluşan portföyü işletmek ve hizmet sunduğu bölge Türkiye olduğundan 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Fon’un faaliyet bölümü bulunmamaktadır.

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ak Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Not 5)	529.660	371.540
	529.660	371.540

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla yapılan işlemlerden gelirler / (giderler)	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Ak Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Not 7)	(5.223.522)	(3.899.013)
Akbank T.A.Ş. - Vadeli mevduat faiz gelirleri	157	-
	(5.223.365)	(3.899.013)

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

5. ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Fon Yönetim Ücretleri (*) (Not 4)	529.660	371.540
Saklama Ücreti	38.748	9.602
Kurul Ücreti	15.187	11.005
Diğer Borçlar (**)	1.300.414	911.624
	1.884.009	1.303.771

(*) Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00548'inden (yüzbindebeşvirgülkırksekiz) [yıllık yaklaşık %2 (yüzdeiki)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü içinde kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya fondan ödenecektir.

(**) Diğer borçların içerisinde hukuki danışmanlık ücreti, eft giderleri, noter ödemesi, gayrimenkule ilişkin giderler yer almaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer Alacaklar (*)	2.914.581	805.287
	2.914.581	805.287

(*) Diğer alacakların içerisinde stopaj ve kira alacakları yer almaktadır.

6. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Fon'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla karşılıkları, koşullu varlıkları ve borçları bulunmamaktadır 31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Fon’un kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda giderler niteliklerine göre sunulmuş olup, esas faaliyetlerden diğer giderlerin ve komisyon ve diğer işlem ücretlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yönetim ücretleri (Not 4)	5.223.522	3.899.013
Saklama ücretleri	175.237	135.080
Denetim ücretleri	171.673	223.609
Kurul ücretleri	53.826	39.761
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	11.538	13.196
Esas faaliyetlerden diğer giderler (*) (Not 12)	1.876.543	870.111
	7.512.339	5.180.770

(*) 1 Ocak – 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderlerin içerisinde hukuki danışmanlık ücreti, SMMM hizmet gideri, noter tasdik ücretleri ve lisans giderleri yer almaktadır. (1 Ocak – 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde, hukuki danışmanlık ücreti, SMMM hizmet gideri, noter tasdik ücretleri ve lisans giderleri yer almaktadır).

8. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Fon’un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İndirilecek KDV	637.231	433.707
Toplam	637.231	433.707

9. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Aşağıda Fon’un cari dönem finansalına ait birim pay değeri ile toplam değer / net varlık değerinin detayı verilmiştir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam değeri/Net varlık değeri (Dönem başı)	219.993.272	162.877.434
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış	83.735.171	61.622.155
Geçmiş Dönemlere İlişkin Vergi Etkisi	-	(4.506.317)
Toplam değeri/Net varlık değeri (Dönem sonu)	303.728.443	219.993.272

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

9. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (Devamı)

a) Birim Pay Değeri:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Fon toplam değeri (TL)	303.728.443	219.993.272
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	47.079.812	47.079.812
Birim pay değeri (TL)	6,451352	4,672773

b) Katılma Belgeleri Hareketleri:

	2025 Adet	2025 Tutar TL	2024 Adet	2024 Tutar TL
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	47.079.812	40.826.749	47.079.812	40.826.749
	<u>47.079.812</u>	<u>40.826.749</u>	<u>47.079.812</u>	<u>40.826.749</u>

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri	303.728.443	219.993.272
Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri	303.728.443	219.993.272
Fark	<u>-</u>	<u>-</u>

11. HASILAT

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Esas Faaliyet Gelirleri/Giderleri		
Faiz / Temettü Gelirleri	58.849.195	57.949.092
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Zarar	(13.544.185)	(24.402.760)
Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri	4.011.921	9.894.247
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar	34.778.845	25.506.304
	<u>84.095.776</u>	<u>68.946.883</u>

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</u>		
Diğer Gelirler (*)	3.030.018	1.183.108
	<u>3.030.018</u>	<u>1.183.108</u>

(*) Esas faaliyetlerden diğer gelirler 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 3.071.685 TL tutarında kira gelirini ve Katılım Hesabı stopajını içermektedir (31 Aralık 2024: 1.183.108 TL).

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</u>		
Diğer Giderler (**)	1.876.543	870.111
	<u>1.876.543</u>	<u>870.111</u>

(**) 1 Ocak – 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderlerin içerisinde hukuki danışmanlık ücreti, SMMM hizmet gideri, noter tasdik ücretleri ve lisans giderleri yer almaktadır. (1 Ocak – 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde, hukuki danışmanlık ücreti, SMMM hizmet gideri, noter tasdik ücretleri ve lisans giderleri yer almaktadır).

13. FİNANSMAN GİDERLERİ

Fon'un 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap dönemi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

14. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in 1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 döneminde Bağımsız Denetim Kuruluşundan (BDK) aldığı hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

	2025			2024		
	BDK	Diğer BDK	Toplam	BDK	Diğer BDK	Toplam
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	116.565	-	116.565	80.000	-	80.000
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	-	-	-	-	-
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	-	-	-	-	-	-
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti	-	-	-	-	-	-
	<u>116.565</u>	<u>-</u>	<u>116.565</u>	<u>80.000</u>	<u>-</u>	<u>80.000</u>

(*) Tutarlar KDV hariç tutulmuştur.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Fon’un 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap dönemi itibarıyla diğer kapsamlı gelir bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

16. TÜREV ARAÇLAR

Fon’un 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap dönemi itibarıyla türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır. 2025 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye’de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30’dur.

24 Aralık 2025 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 7571 sayılı Torba Kanun ile Vergi Usul Kanunu’na (“VUK”) eklenen geçici madde kapsamında, şartlar oluşsa dahi, 2025, 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde ÜFE bazlı enflasyon düzeltmesi uygulamasının yapılmaması hükme bağlanmıştır. Bu doğrultuda, söz konusu dönemlere ilişkin kurumlar vergisi beyannamelerine esas alınacak VUK finansal tablolarında enflasyon düzeltmesi uygulanmamıştır.

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

Gelir tablosundaki vergi gideri:

<u>Gelir tablosundaki vergi gideri:</u>	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
<u>Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari kurumlar vergisi gideri	(362)	-
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	4.122.078	(3.327.066)
	<u>4.121.716</u>	<u>(3.327.066)</u>

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

c) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

Fon, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kar dağıtım kararı yatırım komitesi 31 Aralık 2024 tarihli kararı ile taahhüt edilmiş olup, 2025 yılı cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergi varlık/yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %10'dur.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>		
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	3.711.305	7.833.383
	<u>3.711.305</u>	<u>7.833.383</u>
	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	7.833.383	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(4.122.078)	3.327.066
Fon toplam değer değişimi tablosunda muhasebeleştirilen	-	4.506.317
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>3.711.305</u>	<u>7.833.383</u>

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLAR

Fon’un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Yatırımlar	130.425.128	87.543.309
	<u><u>130.425.128</u></u>	<u><u>87.543.309</u></u>

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2025</u>		
	<u>Nominal</u>	<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Piyasa Değeri</u>
<u>Borçlanma senetleri</u>			
Özel sektör sektör kira sertifikaları	123.000.000	123.000.200	130.425.128
	<u><u>123.000.000</u></u>	<u><u>123.000.200</u></u>	<u><u>130.425.128</u></u>

	<u>31 Aralık 2024</u>		
	<u>Nominal</u>	<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Piyasa Değeri</u>
<u>Borçlanma senetleri</u>			
Özel sektör sektör kira sertifikaları	83.000.000	83.000.403	87.543.309
	<u><u>83.000.000</u></u>	<u><u>83.000.403</u></u>	<u><u>87.543.309</u></u>

Finansal Risk Faktörleri

Fon faaliyeti gereği piyasa riskine (faiz oranı riski ve hisse senedi fiyat riski), kredi riskine, kur 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 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 ihraç belgesinde belirlenen yöntemler uygulanmış olup, söz konusu yatırım stratejisi de dahil olmak üzere, fona alınacak menkul kıymetlerin fon portföyüne oranı işlemleri mevzuata, iç tüzük ve ihraç belgesinde belirlenen sınırlamalara uygunluk arz etmektedir.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Faiz riski

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon’un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. Fon’un faize duyarlılığı finansal araçların faiz değişimine bağlı olarak finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde olacak değişikliği içermektedir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Sabit Faizli Araçlar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıklar	130.425.128	87.543.309
	130.425.128	87.543.309

Fiyat riski

Fiyat riski, menkul kıymet endeks seviyelerinin ve ilgili menkul kıymetlerin değerinin değişmesi sonucunda menkul kıymetlerin piyasa değerlerinin düşmesi riskidir. Fon’un finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı hisse senetleri ve yatırım fonları faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. Fon’un 31 Aralık 2025 itibarıyla fiyat riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Kur riski

Kurlardaki değişimin fon portföyünde yer alan yabancı para cinsinden finansal varlıkların ilerdeki nakit akışları veya gerçeğe uygun değerinde yaratacağı dalgalanmalar kur riskini doğurmaktadır. Fon’un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kur riski aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	TL karşılığı	ABD Doları	TL karşılığı	ABD Doları
Bankalardaki mevduat	1.226.908	28.636	6.542.608	185.447

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Kur riski (Devamı)

	31 Aralık 2025			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:			
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	245.386	(245.386)	245.386	(245.386)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	245.386	(245.386)	245.386	(245.386)
TOPLAM (3)	245.386	(245.386)	245.386	(245.386)

	31 Aralık 2024			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:			
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.308.525	(1.308.525)	1.308.525	(1.308.525)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	1.308.525	(1.308.525)	1.308.525	(1.308.525)
TOPLAM (3)	1.308.525	(1.308.525)	1.308.525	(1.308.525)

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 Ak Portföy Yönetimi A.Ş. aracılığıyla gerçekleştirmekte olup söz konusu alacaklara ilişkin kredi riski sınırlıdır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Fon’un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar						
	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar (*)	Diğer (**)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2025							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	2.914.581	25.996.817	-	637.231
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	2.914.581	25.996.817	-	637.231
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	-	-	-	-	-	-	-

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkuller dahil edilmemiştir.

(**) Diğer varlıklar, nakitteki diğerden oluşmaktadır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Kredi riski (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar						
	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar (*)	Diğer (**)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2024							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	805.287	25.158.123	87.543.309	433.707
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	805.287	25.158.123	87.543.309	433.707
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	-	-	-	-	-	-	-

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkuller dahil edilmemiştir.

(**) Diğer varlıklar, nakitteki diğerden oluşmaktadır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Likidite riski

Likidite riski, Fon’un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememe ihtimalidir. Fon yükümlülüklerinin tümü kısa vadeli olup defter değeri sözleşme uyarınca yapılacak nakit çıkışlar toplamını göstermektedir. Fon’un türev finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır. Türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerin 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla indirgenmemiş nakit akımlarının sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Diğer Borçlar	1.884.009	1.884.009	1.884.009	-	-	-
Toplam yükümlülük	1.884.009	1.884.009	1.884.009	-	-	-

31 Aralık 2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Diğer Borçlar	1.303.771	1.303.771	1.303.771	-	-	-
Toplam yükümlülük	1.303.771	1.303.771	1.303.771	-	-	-

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Araç Kategorileri

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

31 Aralık 2025	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	25.996.817	-	-	25.996.817	21
Diğer Alacaklar	2.914.581	-	-	2.914.581	5
Finansal Varlıklar	-	130.425.128	-	130.425.128	18
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	149.350.000	-	-	149.350.000	19
Diğer Varlıklar	637.231	-	-	637.231	8
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Diğer Borçlar	-	-	1.884.009	1.884.009	5
<u>31 Aralık 2024</u>					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	25.158.123	-	-	25.158.123	21
Diğer Alacaklar	805.287	-	-	805.287	5
Finansal Varlıklar	-	87.543.309	-	87.543.309	18
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	115.190.000	-	-	115.190.000	19
Diğer Varlıklar	433.707	-	-	433.707	8
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Diğer Borçlar	-	-	1.303.771	1.303.771	5

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

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

Fon, finansal enstrümanların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (Devamı)

Nakit ve nakit benzerleri, takas alacakları ve diğer alacaklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal aktiflerin gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülmüş ve defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıklar:

Finansal Varlıklar / Finansal Yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer		Gerçeğe uygun seviyesi	Değerleme teknikliği	Önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler	Gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler ile gerçeğe uygun değer ilişkisi
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024				
Özel sektör sektör kira sertifikaları	130.425.128	87.543.309	Seviye 1	Piyasa fiyatı	-	-

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	1 Ocak 2025 Açılış Bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer Farkı	31 Aralık 2025 Kapanış Bakiyesi
Gayrimenkuller (*)	115.190.000	-	-	34.160.000	149.350.000
Toplam	115.190.000	-	-	34.160.000	149.350.000

	1 Ocak 2024 Açılış Bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer Farkı	31 Aralık 2024 Kapanış Bakiyesi
Gayrimenkuller (*)	84.609.999	-	-	30.580.001	115.190.000
Toplam	84.609.999	-	-	30.580.001	115.190.000

(*) İlgili finansal varlıkların gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından indirgenmiş nakit akımları yöntemi dikkate alınarak belirlenmiştir. İlgili finansal varlıklar, TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Standardı kapsamında Seviye 3 olarak takip edilmektedir. Söz konusu değerlendirme çalışmasında yer alan değerlendirme yöntemleri ve temel varsayımlardaki olası değişiklikler, ilgili varlığın taşınan değerini etkileyebilmektedir. İndirgenmiş nakit akımı metodu için, gözlemlenebilir olmayan girdiler; FAVÖK, büyüme oranı ve ağırlıklı ortalama sermaye maliyetidir. FAVÖK, büyüme oranındaki artış, ilgili varlığın gerçeğe uygun değerini arttıracak; ağırlıklı ortalama sermaye maliyetindeki bir artış ise, ilgili varlığın gerçeğe uygun değerini azaltacaktır.

Fon'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri Galata Taşınmaz Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir. Değerleme sonrası gayrimenkul portföy büyüklüğü 149.350.000 TL'dir (31 Aralık 2024: 115.190.000 TL'dir).

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

20. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Fon yönetimi, Ortadoğu'daki son dönemdeki gelişmeleri yakından takip etmekte olup, bu gelişmelere ilişkin hususların Fon'un finansal durumu, faaliyet sonuçları ve nakit akışları üzerindeki olası etkileri düzenli olarak değerlendirilmektedir.

21. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Fon'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayı aşağıdaki gibidir:

Nakit ve nakit benzerleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bankalar	25.996.817	25.158.123
<i>Vadesiz mevduat</i>	1.580.629	7.055.021
<i>Katılım hesabı</i>	24.416.188	18.103.102
	25.996.817	25.158.123

Fon'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit akış tablolarında nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve nakit benzeri değerlerine ve borsa para piyasası alacakları ilave edilip orijinal vadesi 3 aydan uzun mevduatlar düşülerek gösterilmektedir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	25.996.817	25.158.123
Faiz reeskontları (-)	(47.734)	(22.477)
	25.949.083	25.135.646

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

Bulunmamaktadır.

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİYAT RAPORU

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

**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**

Ak Portföy Yönetimi A.Ş İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını SPK'nın konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Ak Portföy Yönetimi A.Ş İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları Tebliğ hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen SPK, Kurucu Yönetim Kurulu ve Ak Portföy Yönetimi A.Ş.'nin ("Kurucu") bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Yaman Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Mart 2026

IKG-AKPORTFÖY YÖNETİMİ A.S. İKİNCİ GAYRİMENKUL 31 Aralık 2025 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR
FON TOPLAM DEĞER TABLOSU

	<u>TUTAR (TL)</u>	<u>GRUP %</u>	<u>FTD %</u>	<u>FON TOPLAM DEĞERİ</u>	<u>303.728.442,52</u>
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	304.827.966,34		100,36		
1) Gayrimenkul Yatırımları	149.986.651,06		49,38		
a) Gayrimenkuller	149.349.998,18	99,58	49,17		
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	636.652,88	0,42	0,21		
i) Satış Vaadi	0,00				
ii) Net KDV Alacağı	636.652,88				
iii) İpotek	0,00				
c) GYF Katılma Payları	0,00	0,00	0,00		
ç) GYO Sermaye Piyasası	0,00	0,00	0,00		
d) Diğer	0,00	0,00	0,00		
2) Para ve Sermaye Piyasası	154.841.315,28		50,98		
B. HAZIR DEĞERLER	1.580.629,20		0,52		
a) Kasa	0,00	0,00	0,00		
b) Bankalar	353.721,16	22,38	0,12		
c) Diğer Hazır Değerler	1.226.908,04	77,62	0,40		
C. ALACAKLAR	2.915.160,25		0,96		
a) Takastan Alacaklar Toplamı	0,00	0,00	0,00		
i) T1 Alacakları	0,00		0,00		
ii) T2 Alacakları	0,00		0,00		
iii) İleri Valörlü Takas	0,00		0,00		
b) Diğer Alacaklar	2.915.160,25		0,96		
i) Diğer Alacaklar	2.915.160,25		0,96		
ii) Vergi Alacakları	0,00		0,00		
iii) Mevduat Alacakları	0,00		0,00		
iv) Temettu	0,00		0,00		
Ç. DİĞER VARLIKLAR					
D. BORÇLAR	-5.595.313,27		-1,84		
a) Takasa Borçlar	0,00	0,00	0,00		
i) T1 Borçları	0,00				
ii) T2 Borçları	0,00				
iii) İleri Valörlü Takas Borçları	0,00				
iv) İhbarli FonPay Takas	0,00				
b) Yönetim Ücreti	-529.660,45	9,47	-0,17		
c) Ödenecek Vergi	0,00	0,00	0,00		
ç) İhtiyatlar	0,00	0,00	0,00		
d) Diğer Borçlar	-5.050.466,40	90,53	-1,66		
i) Diğer Borçlar	-4.516.579,62		-1,49		
ii) Denetim Reeskontu	-533.886,78		-0,18		
e) Kayda Alma Ücreti	-15.186,42	0,27	0,00		
f) Krediler	0,00	0,00	0,00		
				USD TCMB ALIS KURU	42,8457
				EUR TCMB ALIS KURU	50,2859

IKG-AKPORTFÖY YÖNETİMİ A.S. İKİNCİ GAYRİMENKUL 31 Aralık 2025 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)	TOPLAM (FTD GÖRE)										
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI																		
A.1.GAYRİMENKULLER																		
34-ATA RESIDENCE	19.08.2020	1.047.629,00	24.10.2025	138.297,87	12.999.999,78	8,70	4,27	4,28										
67-KAPTAN RESIDENCE	19.08.2020	1.274.979,00	24.10.2025	146.875,00	16.450.000,00	11,01	5,41	5,42										
70-KAPTAN RESIDENCE	19.08.2020	1.402.295,00	24.10.2025	154.910,71	17.349.999,52	11,62	5,70	5,71										
71-KAPTAN RESIDENCE	19.08.2020	1.294.076,00	24.10.2025	148.660,71	16.649.999,52	11,15	5,47	5,48										
75-KAPTAN RESIDENCE	19.08.2020	1.306.808,00	24.10.2025	150.000,00	16.800.000,00	11,25	5,52	5,53										
76-KAPTAN RESIDENCE	19.08.2020	1.437.761,00	24.10.2025	150.000,00	16.800.000,00	11,25	5,52	5,53										
79-KAPTAN RESIDENCE	19.08.2020	1.338.637,00	24.10.2025	151.785,71	16.999.999,52	11,38	5,59	5,60										
83-KAPTAN RESIDENCE	19.08.2020	1.370.466,00	24.10.2025	153.571,43	17.200.000,16	11,52	5,65	5,66										
85-KAPTAN RESIDENCE	19.08.2020	1.507.785,00	24.10.2025	161.607,14	18.099.999,68	12,12	5,95	5,96										
GRUP TOPLAMI		11.980.436,00			149.349.998,18	100,00	49,08	49,17										
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		11.980.436,00			149.349.998,18	100,00	49,08	49,17										
YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİMLİ ALIŞ FİYATI	SATIN ALIŞ TARİHİ	İÇ İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT TUTARI	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
KATILIM HESABI																		
KATILIM HESABI																		
ZİRAAT KATILIM	TL		02/01/26	0	35,75		24.368.452,39		31/12/25				24.416.187,85	35,750000	24.416.187,85	100,00	8,03	8,04
GRUP TOPLAMI							24.368.452,39								24.416.187,85	100,00	8,03	8,04
DİĞER																		
Döviz																		
USD	USD	FED					28.635,50	31,236159	31/12/25					42,845700	1.226.908,04	0,00	0,00	0,40
GRUP TOPLAMI							28.635,50								1.226.908,04	0,00	0,00	0,40
KİRA SERTİFİKALARI																		
Özel Sektör Kira Sertifikaları																		
TRDHVKA12626	TL	HALK BANKASI	16/01/26	14	12,23	1	50.000.000,00	100,000000	25/09/25	45,162368				110,635937	55.317.968,58	42,41	18,19	18,21
TRDHVKA2615	TL	EMLAK GMYO	02/04/26	90	12,39	1	73.000.000,00	100,000000	04/12/25	43,084550				102,886519	75.107.158,85	57,59	24,70	24,73
GRUP TOPLAMI							123.000.000,00								130.425.127,43	100,00	42,89	42,94
GRUP TOPLAMI							123.000.000,00								130.425.127,43	100,00	42,89	42,94
FON PORTFÖY DEĞERİ															304.191.313,46	100,00		