

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 OCAK – 31 ARALIK 2020
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
Kurucu Yönetim Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (“Fon”) 31.12.2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Fon’un 31.12.2020 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 Muhasebe Standartları (“TMS”) hükümlerini içeren; “SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı”na uygun olarak tüm yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konusu	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Diğer Varlıklardaki Gayrimenkul Yatırımları	
Fon'un gayrimenkul yatırımları gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.
31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal tablolarda gösterilen 11.117.000.-TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 9 no'lu notta açıklanmıştır.	Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğu değerlendirilmiştir.
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Fon'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Finansal tablolarda gayrimenkullerin değerlerinin değerlendirme uzmanlarınca hazırlanan değerlendirme raporuyla tutarlılığı kontrol edilmiştir.
	Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. 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.

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon2un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülöklere İlişkin Rapor

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Fon'un 01.01.-31.12.2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile fon iç tüzüğü'nün finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Kurucu Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Aydın Dede'dir

İstanbul, 25 Şubat 2021

İtimat Bağımsız Denetim A.Ş

Aydın Dede
Sorumlu Denetçi

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

İÇİNDEKİLER		SAYFA NO
FİNANSAL DURUM TABLOSU		I
KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOSU		II
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU		III
NAKİT AKIM TABLOSU		IV
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR		1-24
NOT 1	Fon Hakkında Genel Bilgiler	1-2
NOT 2	Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	3-12
NOT 3	Bölgümlere Göre Raporlama	12
NOT 4	İlişkili Taraf Açıklamaları	12
NOT 5	Alacak ve Borçlar	13
NOT 6	Borçlanma Maliyeti	14
NOT 7	Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlölükler	14
NOT 8	Niteliklerine Göre Giderler	14
NOT 9	Diğer Varlık ve Yükümlölükler	15
NOT 10	Toplam Değer/Net Değer Varlık Değerinde Artış/Azalış	16
NOT 11	Fiyat Raporundaki ve Finansal Durum Tablosundaki Toplam Değer/Net Varlık Değeri Mutabakatı	16
NOT 12	Hasılat	17
NOT 13	Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler Ve Giderler (Net)	18
NOT 14	Finansman Giderleri	18
NOT 15	Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarının Analizi	18
NOT 16	Kur Değışiminin Etkileri	18
NOT 17	Yüksek Enflasyonlu Ekonomide Raporlama	19
NOT 18	Türev Araçlar	19
NOT 19	Finansal Araçlar	19
NOT 20	Krediler	19
NOT 21	Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliğı Ve Düzeyi	19-23
NOT 22	Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	24
NOT 23	Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklamalar	24
NOT 24	Finansal Tabloların Önemli Ölçüde Etkileyebilen Ya Da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir Ve Anlaşılır Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar	24

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
		31.12.2020	31.12.2019
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	23	114.306	485.665
Teminata Verilen Nakit ve Nakit Benzerleri	7, 23	0	0
Ters Repo Alacakları	5	0	0
Takas Alacakları	5	0	0
Diğer Alacaklar	5	0	3
Finansal Varlıklar	19	0	0
Teminata Verilen Finansal Varlıklar	19	0	0
Diğer Varlıklar	9	11.123.474	610
TOPLAM VARLIKLAR (A)		11.237.780	486.278
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Repo Borçları	5	0	0
Takas Borçları	5	0	0
Krediler	20	0	0
Finansal Yükümlülükler	19	0	0
Diğer Borçlar	5	39.516	6.975
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ) (B)		39.516	6.975
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (A-B)		11.198.264	479.303

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01.01.-31.12.2020 ve 01.01.-31.12.2019 DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.-31.12.2020	04.10.-31.12.2019
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	12	39.872	11.580
Temettü Gelirleri	12	0	0
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	12	0	15
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	12	1.103.706	3.456
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12, 13	0	0
Esas Faaliyet Gelirleri		1.143.578	15.051
Yönetim Ücretleri	8, 12	(154.858)	(20.134)
Performans Ücretleri	8, 12	0	0
Saklama Ücretleri	8, 12	(1.268)	0
MKK Ücretleri	8, 12	(48)	0
Denetim Ücretleri	8, 12	(12.500)	0
Danışmanlık Ücretleri	8, 12	0	0
Kurul Ücretleri	8, 12	(1.172)	0
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	8, 12	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	8, 13	(264.771)	(15.614)
Esas Faaliyet Giderleri		(434.617)	(35.748)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		708.961	(20.697)
Finansman Giderleri		0	0
Net Dönem Karı/Zararı (A)		708.961	(20.697)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		0	0
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		708.961	(20.697)

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01.01-31.12.2020 ve 01.01-31.12.2019 DÖNEMLERİNE AİT
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
		31.12.2020	31.12.2019
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		479.303	0
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	10	708.961	(20.697)
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10	10.010.000	500.000
Katılma Payı İade Tutarı (-)	10	0	0
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)		11.198.264	479.303

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01.01-31.12.2020 ve 01.01-31.12.2019 DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Dipnot Referansları	01.01.-31.12.2020	04.10.-31.12.2019
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(10.381.521)	(14.335)
Net Dönem Karı/Zararı		708.961	(20.697)
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(1.143.578)	(15.036)
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	(39.872)	(11.580)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	12	(1.103.706)	(3.456)
Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler	12	0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(9.986.776)	9.818
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	3	(3)
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	32.541	6.975
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(10.019.320)	2.846
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(10.421.393)	(25.915)
Alınan Temettü	12	0	0
Alınan Faiz	12	39.872	11.580
Faiz Ödemeleri		0	0
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		0	0
B. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		10.010.000	500.000
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10	10.010.000	500.000
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	10	0	0
Kredi Ödemeleri		0	0
Faiz Ödemeleri		0	0
Alınan Krediler		0	0
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		0	0
Finansman Faaliyetlerden Net Nakit Akışları		10.010.000	500.000
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		(371.521)	485.665
C. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		0	0
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		(371.521)	485.665
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		485.665	0
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	23	114.144	485.665

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu, Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından Sermaye Piyasası Kanunu'na dayanılarak ve iç tüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere halktan katılma payları karşılığı toplanacak paralarla, katılma payları sahipleri hesabına, riskin dağıtılması ve inancılı mülkiyet esaslarına göre sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü yönetmek amacıyla 13 Mart 2019 tarihinde "Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu" ("Fon") adıyla fon iç tüzüğü SPK tarafından onaylanmış ve 19 Mart 2019 tarihinde tescil edilerek kurulmuş ve 25 Mart 2019 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. Ardından 9 Nisan 2019 tarihinde ihraç belgesi SPK tarafından onaylanmış, 04 Ekim 2019 tarihinde katılma belgesi ihracına başlanmıştır.

Fon Yöneticisi ve Saklayıcı Kuruluş ile ilgili bilgileri aşağıdaki gibidir:

Yönetici 'nin Unvanı:

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Fon' un Kayıtlı Adresi:

Merkez Mah Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark, İstanbul

Saklayıcı Kuruluş'un Unvanı:

QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Fon Süresi

Fon süresiz olarak kurulmuştur. Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer alan esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine bildirilir.

Fon Portföyünün Yönetimi:

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

Katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışına başlandığı tarihi müteakip en geç bir yıl içinde fon portföy değerinin en az 10.000.000 TL büyüklüğe ulaşması ve katılma payı sahiplerinden toplanan paraların bu ihraç belgesindeki portföy sınırlamaları dahilinde yatırıma yönlendirilmesi zorunludur.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

Fon Yönetim Ücretleri:

Fon'a ilişkin tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı %40'dır.

Fon'un toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, Fon yönetim ücreti, fon toplam değeri 100.000.000 TL (Yüz milyon Türk Lirası)'na ulaşana kadar aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde sabit günlük olarak Kurucu'ya ödenir. 100.000.000 TL'yi geçtikten sonra, fon büyüklüğü üzerinden yıllık %0,5 (yüzde sıfır virgöl beş) günlük olarak % 0,00137 (milyonda bir virgöl otuzyed) + BSMV tutar ödenir.

Fon Toplam Değeri	0-10.000.000 TL	10.000.001 – 50.000.000 TL	50.000.001 – 100.000.000 TL
Günlük Yönetim Ücreti	213 TL + BSMV	792 TL + BSMV	1.370 TL + BSMV

Sabit olarak belirlenen yönetim ücreti, her yılın ilk gününden itibaren geçerli olacak şekilde, Ocak ayında açıklanan TÜİK Yurtiçi Üretici ve Tüketici Fiyat Endekslerinin bir önceki yıl Ocak ayında açıklanan değerleri ile arasındaki fark oranı (Yİ-ÜFE +TEFE /2) kadar artırılacaktır.

Denetim Ücretleri:

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

Fonun Sona Ermesi Ve Fon Varlığının Tasfiyesi:

Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı Kurul'a ve pay sahiplerine bildirilir ve fon'un tasfiye süreci başlar.

- Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve gayrimenkul yatırımı yapılamaz.
- Uygun piyasa koşulları oluştuğunda fonun gayrimenkulleri satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir.
- Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir
- Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

Gayrimenkul Sermayesi Yatırımlarına İlişkin 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.

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

1. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

1.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar Uygulanan muhasebe standartları

SPK, 28 Şubat 1990 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan, XI/6 numaralı tebliği ve bu tebliğe değişiklik getiren 19 Aralık 1996 ve 27 Ocak 1998 tarihli tebliğler ile Menkul Kıymetler Yatırım Fonları tarafından 1 Ocak 1990 tarihinden başlayarak düzenlenecek mali tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kuralları belirlemiştir. 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği” (II-14.2) (Tebliğ) ile 31 Aralık 2013 tarihinde yürürlüğe girmek üzere yatırım fonlarının finansal tablolarının hazırlanmasında Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarının (TMS) esas alınması hüküm altına alınmış ve finansal rapor tanımı yapılarak, bu kapsama finansal tablolar, sorumluluk beyanları ve portföy raporları alınmıştır. Fiyat raporları ve portföy dağılım raporlarından oluşan portföy raporları, fon portföylerinde yer alan varlıkların değerlendirilmesine ve değerlemeler sonucunda hesaplanan fon portföy ve toplam değerlerine ilişkin bilgileri içeren raporlar olarak düzenlenmiştir. Ayrıca SPK söz konusu finansal tablolara ilişkin olarak tablo ve dipnot formatlarını yayımlamıştır.

Uygunluk Beyanı

Fon, finansal tablolarını Kamu Gözetim Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına

İlişkin Tebliği” (II-14.2) yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği’ne uygun olarak hazırlamaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere 25 Şubat 2021 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Muhasebe politikalarında değişiklikler ve hatalar

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

1.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”)/IFRS ve TMS/IFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Fon’un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı,
- ii) Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- iii) Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1’deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi.

Bu değişikliğin Fon’un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 3’teki değişiklikler – işletme tanımı; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır. Bu değişikliğin Fon’un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7’deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkisizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir. Bu değişikliğin Fon’un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi değerlendirilmektedir.

TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin’ değişiklikler; 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur. Bu değişikliğin Fon’un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- *TFRS 3 ‘İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;* bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- *TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler;* bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtmaktadır.
- *TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’* bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

Söz konusu değişikliklerin Fon’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

1.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

1.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Finansal araçlar
Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “kredi ve alacaklar” olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

Fon tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir. Aktif bir piyasada işlem görmeyen ve borsaya kote olmayan fakat gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflanan özkaynak araçları gerçeğe uygun değerleri güvenilir olarak ölçülemediğinde maliyet değerleriyle gösterilmektedir. Gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kâr/zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve finansal varlıklar değer artış fonunda biriktirilir. Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğüne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış fonunda biriken toplam kâr/zarar, gelir tablosuna sınıflandırılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçlarına ilişkin temettüler Fon’un temettü alma hakkının olduğu durumlarda gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yabancı para birimiyle ifade edilen gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar:

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kar payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır.

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben “iç verim oranı yöntemi” kullanılarak “İtfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ile ilgili kar payı gelirleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur.

Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Finansal yükümlülükler

Fon'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Fon'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti 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.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

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

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

Takas alacakları /borçları

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

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

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Verilen Teminatlar

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

Gelir/giderin tanınması Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek olan bir işlemde, bir varlığın satışında veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerleme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Fon’un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK’ya kayıtlı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından yılda bir kez hesaplanan değer ile değerlendirme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (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 olduğu 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 Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar" hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak "Aracılık komisyonu gideri" hesabında izlenir.

Faiz gelir ve gideri

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

Temettü geliri

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

Yönetim ücreti

Fon'un toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, Fon yönetim ücreti, fon toplam değeri 100.000.000 TL (Yüz milyon Türk Lirası)'na ulaşana kadar aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde sabit günlük olarak Kurucu'ya ödenir. 100.000.000 TL'yi geçtikten sonra, fon büyüklüğü üzerinden yıllık %0,5 (yüzde sıfır virgöl beş) günlük olarak % 0,00137 (milyonda bir virgöl otuzyed) + BSMV tutar ödenir.

Fon Toplam Değeri	0-10.000.000 TL	10.000.001 – 50.000.000 TL	50.000.001 – 100.000.000 TL
Günlük Yönetim Ücreti	213 TL + BSMV	792 TL + BSMV	1.370 TL + BSMV

Sabit olarak belirlenen yönetim ücreti, her yılın ilk gününden itibaren geçerli olacak şekilde, Ocak ayında açıklanan TÜİK Yurtiçi Üretici ve Tüketici Fiyat Endekslerinin bir önceki yıl Ocak ayında açıklanan değerleri ile arasındaki fark oranı (Yİ-ÜFE +TEFE /2) kadar artırılabacaktır.

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Katılma payları

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

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları

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

Karşılaştırmalı Bilgiler

Fonun finansal durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkan vermek üzere 31 Aralık 2020 tarihli Finansal Durum Tablosu, 31 Aralık 2019 tarihli Finansal Durum Tablosu ile; 1 Ocak – 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu, Nakit Akış Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değişim Tablosunu ise 1 Ocak – 31 Aralık 2019 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır. Fon' un 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarında, önceki yıllara ilişkin sınıflandırma ve düzeltme sadece Devreden KDV alacaklar yerine Diğer Varlıklarda gösterilmiştir

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon yatırım stratejisine uygun olarak çeşitli finansal araçlara yatırım yapma amacıyla tek faaliyet bölümlü olarak yapılmıştır. Fon'un tüm faaliyetleri birbirleriyle ilişkili olduğundan, finansal tablolar fonun tüm faaliyetlerini yansıtmaktadır.

NOT 4 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Fon ile diğer ilişkili taraflar arasındaki bakiye ve işlemlerin detayı aşağıda açıklanmıştır.

Açıklama	31.12.2020	31.12.2019
VARLIKLAR		
Diğer Alacaklar	0	0
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (Gider Karşılığı Alacaklar)	0	0
YÜKÜMLÜLÜKLER		
Diğer Borçlar	30.989	6.933
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (Yönetim Ücreti)	30.989	6.933

Açıklama	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	0	0
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (Gider Karşılığı Gelir)	0	0
Esas Faaliyet Giderleri	(154.858)	(20.134)
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (Yönetim Ücreti)	(154.858)	(20.134)

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 5 – ALACAK VE BORÇLAR

Alacaklar

Ters Repo Alacakları

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

Takas Alacakları

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

Diğer Alacaklar

	31.12.2020	31.12.2019
Alacaklar	0	0
Diğer Alacaklar	0	3
Toplam	0	3

Borçlar

Repo Borçları

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

Takas Borçları

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

Diğer Borçlar

	31.12.2020	31.12.2019
Ödenecek Fon Yönetim Ücretleri (Not 4)	30.989	6.933
Denetim Ücreti	7.557	0
Ödenecek SPK Kayda Alma Ücreti	574	24
Saklama Komisyonları	397	18
Fon Pay Geri Alımı	0	0
KYD Benchmark Kullanım Ücreti	0	0
Satıcılar	0	0
Alınan Depozitolar	0	0
Peşin Alınan Kira Bedelleri	0	0
Diğer	0	0
Toplam	39.516	6.975

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 6 – BORÇLANMA MALİYETLERİ

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

NOT 7 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

NOT 8 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Yönetim Ücretleri	(154.858)	(20.134)
Performans Ücretleri	0	0
Saklama Ücretleri	(1.268)	0
MKK Ücretleri	(48)	0
Denetim Ücretleri	(12.500)	0
Danışmanlık Ücretleri	0	0
Kurul Ücretleri	(1.172)	0
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(264.771)	(15.614)
Toplam	(434.617)	(35.748)

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 9 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.12.2020	31.12.2019
Gayrimenkul Yatırımları (*)	11.117.000	0
Devreden KDV	6.474	610
Diğer Varlık	0	0
Toplam	11.123.474	610

(*)- Gayrimenkul Yatırımlarının adet, maliyet değeri, piyasa değeri ve kayıtlı değeri aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2020			
	Adet	Maliyet Değeri	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul yatırımları	9	10.010.000	11.117.000	11.117.000
Toplam	9	10.010.000	11.117.000	11.117.000

	31.12.2019			
	Adet	Maliyet Değeri	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul yatırımları	0	0	0	0
Toplam	0	0	0	0

(*)- Gayrimenkul Yatırımlarının genel bilgisi, değerleme yöntemi, değerleme şirketi ve değerlenmiş tutarı aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2020			
	Değerleme Yöntemi	Değerleme Şirketi	Değerleme Şirketi	Değerlenmiş Tutar TL
Dumank	Pazar Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2020	1.250.000
Nazen Knk	Pazar Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2020	8.145.000
Semrknt	Pazar Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2020	1.722.000
Toplam				11.117.000

	31.12.2019			
	Değerleme Yöntemi	Değerleme Şirketi	Değerleme Şirketi	Değerlenmiş Tutar TL
Dumank	-	-	-	-
Nazen Knk	-	-	-	-
Semrknt	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 10 - TOPLAM DEĞER/NET DEĞER VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/(AZALIŞ)

Birim Pay Değeri

	31.12.2020	31.12.2019
Fon Toplam Değeri	11.198.264	479.303
Dolaşımdaki Pay Sayısı (Adet)	12.485.239	500.000
Birim Pay Değeri (TL/Adet)	0,89692	0,95861

Katılma Belgeleri Hareketleri

	31.12.2020		31.12.2019	
	Adet	Tutar	Adet	Tutar
1 Ocak	500.000	479.303	0	0
Satışlar (Adet)	11.985.239	10.010.000	500.000	479.303
Geri Alışlar (Adet)	0	0	0	0
Dolaşımdaki Pay Sayısı (Adet)	12.485.239	10.489.303	500.000	479.303

Toplam Değer/Net Varlık Değerinde Değişim

	31.12.2020	31.12.2019
Dönem Başı Toplam Değer Net Varlık Değeri	479.303	0
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	708.961	(20.697)
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10.010.000	500.000
Katılma Payı İade Tutarı (-)	0	0
Dönem Sonu Toplam Değer/Net Varlık Değeri	11.198.264	479.303

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

	31.12.2020	31.12.2019
Finansal Durum Tablosundaki Değer	11.198.264	479.303
Fiyat Raporundaki Değer	11.198.264	479.303
Fark	0	0

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 12 - HASILAT

Esas Faaliyet Gelirleri

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Faiz Gelirleri	39.872	11.580
Temettü Gelirleri	0	0
Finansal Varlıklara İlişkin Gerçekleşmiş Karlar/Zararlar (NET)	0	15
Finansal Varlıklara İlişkin Gerçekleşmemiş Karlar/Zararlar (NET)	1.103.706	3.456
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	0	0
Toplam	1.143.578	15.051

Esas Faaliyet Giderleri

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Yönetim Ücretleri	(154.858)	(20.134)
Performans Ücretleri	0	0
Saklama Ücretleri	(1.268)	0
MKK Ücretleri	(48)	0
Denetim Ücretleri	(12.500)	0
Danışmanlık Ücretleri	0	0
Kurul Ücretleri	(1.172)	0
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(264.771)	(15.614)
Toplam	(434.617)	(35.748)

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 13 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Bakım Onarım Tadilat vb. Giderler	0	0
Tapu, Harç, Tescil vb. Giderleri	(210.111)	(5.113)
Varlıkların Yön. İlişkin Hzm. Sağ. Ödeme	(31.772)	0
Vergi, Resim ve Harçlar	(1.585)	0
Elektrik giderleri	0	0
Vergi Beyannameleri SMM Ödemesi	(4.800)	(3.000)
Sigorta Ücretleri	(3.635)	0
Haberleşme Giderleri	0	0
İhraç İçin Ödenen Kanuni Ücretler	0	(3.106)
KAP Ücreti	(3.255)	(2.655)
Diğer	(9.613)	(1.740)
Toplam	(264.771)	(15.614)

NOT 14 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

NOT 15 - DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

NOT 16 - KUR DEĞİŞİMLERİNİN ETKİSİ

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 17 - YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak finansal tablo hazırlayan işletmeler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama " Standardı uygulanmamıştır.

NOT 18 - TÜREV ARAÇLAR

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

NOT 19 – FİNANSAL ARAÇLAR

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

NOT 20 – KREDİLER

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

NOT 21 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Faktörleri

Fon faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Fon'un risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin. Fon finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Yoğunlaşma riski

Fon içtüzüğünde belirlenen yöntemler uygulanmış olup, söz konusu yatırım stratejisi de dahil olmak üzere, fona alınacak menkul kıymetlerin fon portföyüne oranı işlemleri mevzuata, iç tüzük ve ihraç belgesinde belirlenen sınırlamalara uygunluk arz etmektedir.

Kredi Riski

Yatırım yapılan finansal varlıklar için, karşı tarafın anlaşma yükümlülüklerini yerine getirememesinden kaynaklanan bir risk mevcuttur. Bu risk. derecelendirmeler veya belli bir kuruma yatırım yapılan finansal varlıkların sınırlandırılmasıyla yönetilmektedir. Fon'un kredi riski, ağırlıklı olarak faaliyetlerini yürüttüğü Türkiye'dedir.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar								
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri				
Cari Dönem	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Banka	Diğer	Döviz Alacakları	Finansal Varlıklar	Toplam
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	0	0	0	0	8.438	105.868	0	0	114.306
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	0	0	0	0	8.438	105.868	0	0	114.306
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	0	0	0	0	0	0	0	0	0

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalan kredi riskleri:

	Alacaklar								
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri				
Önceki Dönem	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Banka	Diğer	Döviz Alacakları	Finansal Varlıklar	Toplam
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	0	0	0	3	7.628	478.037	0	0	485.668
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	0	0	0	3	7.628	478.037	0	0	485.668
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	0	0	0	0	0	0	0	0	0

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Faiz Oranı Riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişmelerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Fon'un faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Fon'un faiz oranı riskine duyarlılığı aktif ve pasif hesapların vadelerindeki uyumsuzluğu ile ilgilidir. Bu risk faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

Fon'un ilgili finansal durum tablosu tarihleri itibarıyla değişken faizli finansal araçları bulunmamaktadır.

Fon'un ilgili finansal durum tablosu tarihi itibarıyla faiz oranına duyarlı finansal araçların dağılımı aşağıda sunulmuştur.

Faiz Pozisyonu Tablosu

		31.12.2020	31.12.2019
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal Varlıklar	Vadeli mevduat	105.868	478.037

Likidite Riski

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

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

Cari Dönem	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	39.516	39.516	39.516	0	0	0
Takas Borçları	0	0	0	0	0	0
İlişkili taraflara diğer borçlar	30.989	30.989	30.989	0	0	0
Diğer Borçlar	8.527	8.527	8.527	0	0	0

Önceki Dönem	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	6.975	6.975	6.975	0	0	0
Takas Borçları	0	0	0	0	0	0
İlişkili taraflara diğer borçlar	6.933	6.933	6.933	0	0	0
Diğer Borçlar	42	42	42	0	0	0

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ve yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin dengelenmesi ile yönetilmektedir.

Fon'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıkları ve parasal ve parasal olmayan yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

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

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

Finansal Varlıklar

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

Borçlanma senetlerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

Finansal Yükümlülükler

Yönetim ücreti borçları ve diğer borçlar da dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinden önemli ölçüde farklılık göstermeyeceği varsayılmıştır.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 22 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRA ORTAYA ÇIKAN HUSUSLAR

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal 2019 yılının son döneminde Çin Halk Cumhuriyeti merkezli Covid 19 (Koronavirüs) hakkında bilgiler gelmeye başlamış ve sınırlı sayıda vaka Dünya Sağlık Örgütü'ne ("DSÖ") bildirilmiştir. 2020 yılının ilk aylarında yayılımını uluslararası olarak sürdüren virüs, ülkemizde de Mart ayının ortalarından itibaren görülmüş ve ekonomik alandaki olumsuz etkisi artmaya başlamıştır. 11 Mart 2020 tarihinde DSÖ Koronavirüsü Küresel Salgın ilan etmiştir. Finansal tabloların onaylandığı tarih itibarıyla durum önemini devam ettirmekte olup, Türkiye ve uluslararası piyasalara etkisinin devam edeceği düşünülmektedir.

Fon'un yatırım stratejileri doğrultusunda yatırımlarını yönlendirdiği para ve sermaye piyasaları, hem yerel hem de küresel ölçekte yaşanan önemli belirsizlikler ve fiyat dalgalanmaları sebebiyle olumsuz yönde etkilenmektedir. Bu çerçevede, salgına bağlı olarak piyasalarda yaşanan olumsuz gelişmeler Fon'un toplam değeri ve fiyatını etkilemekte olup; durumun halen gelişimini sürdürmesinden dolayı Kurucu yönetimi salgının Fon'un finansal tabloları ve Fon fiyatı üzerindeki gelecekteki olası etkilerini değerlendirmeye devam etmektedir.

Kurucu yönetimi Çin Halk Cumhuriyeti'nin Wuhan kentinde ortaya çıkan ve bütün dünyaya yayılan Koronavirüs (COVID-19) salgını ve etkilerini yakından takip edilmektedir.

NOT 23 - NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit ve Nakit Benzerleri

	31.12.2020	31.12.2019
Kasa	0	0
Bankalar	114.306	485.665
<i>Vadesiz Mevduat</i>	8.438	7.628
<i>Vadeli Mevduat</i>	105.868	478.037
Borsa Para Piyasası Alacakları	0	0
Diğer Hazır Değerler	0	0
Toplam	114.306	485.665

Teminata Verilen Nakit ve Nakit Benzerleri

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

Nakit Akış Tablosundaki Nakit ve Nakit Benzerleri

	31.12.2020	31.12.2019
Nakit ve Nakit Benzerleri	114.306	485.665
Faiz Tahakkukları (-)	(162)	0
Toplam	114.144	485.665

NOT 24 - FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867(mükerrer) sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliği (11-14.2) ve 26 Şubat 2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yatırım Fonları Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (11-14.2)'de Değişiklik Yapılmasında Dair Tebliğ (11-14.2.a) ile Menkul Kıymet Yatırım Fonları tarafından düzenlenecek mali tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kurallara uygun olarak hazırlanmıştır.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31.12.2020 TARİHİ İTİBARI İLE HAZIRLANAN
FİYAT RAPORUNA İLİŞKİN
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
PAY FİYATININ HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN PORTFÖY DEĞERİ
TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU İÇEREN FİYAT
RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR

İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
Kurucu Yönetim Kuruluna

İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30.12.2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2)” hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu’nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31.12.2020 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları 30.12.2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2)” hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy A.Ş.’ (“Kurucu”) bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

İstanbul, 25 Şubat 2021

İtimat Bağımsız Denetim A.Ş

Aydın Dede
Sorumlu Denetçi

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31.12.2020 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİYAT RAPORUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

1. FON PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU

YATIRIMLAR		Akış Tarihi	ISIN Kodu			Akış Maliyeti		Değerleme Raporu Tarihi			Değerleme Raporunda Yer Alan Değer(TL)			Portföy Değeri (TL)	Grup (%)	Toplam (%)	F.T.D. (%)		
A.1. GAYRİMENKULLER																			
GAYRİMENKULLER																			
		01.01.2021	DUMANK A.BLK.			1.140.000,00		30.12.2020			1.250.000,00			1.250.000,00	11,24%	11,14%	11,14%		
		01.01.2021	NAZEN KNK B			7.200.000,00		30.12.2020			8.145.000,00			8.145.000,00	73,27%	72,58%	72,58%		
		01.01.2021	SEMRKNT B.BLK.			1.670.000,00		30.12.2020			1.722.000,00			1.722.000,00	15,49%	15,34%	15,34%		
ARA GRUP TOPLAMI														11.117.000,00		98,98%	99,27		
GRUP TOPLAMI														11.117.000,00		98,98%	99,27		
A.2. GAYRİMENKULLERE DAYALI HAKLAR																			
ÜST HAKKI																			
İNTİFA HAKKI																			
DEVREMCE İRTİFAKI																			
A.3. GAYRİMENKULLERE DAYALI HAKLAR																			
A.3. Akıf top. d. olarak en az %75i gayrimenkul yatırımlarından oluşan a.o. payları																			
A.4. GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI																			
A.5. GYF KATILMA PAYLARI																			
A.6. GYO SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI																			
A.7. DİĞER																			
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI																			
DİĞER YATIRIMLAR	İhraççı	Vade	ISIN Kodu	Nominal Faiz Oran	Faiz Ödeme Sayısı	Nominal Değer	Birim Akış Fiyatı	Birim Akış Tarihi	İç İskonto Oran	Borsa Sözleşme No	Repo Teminat Tutar	Günlük Birim Değer	Günlük Kur	Toplam Değer	Grup (%)	Toplam (%)	F.T.D. (%)	Depo	VKG
B.HİSSE SENEDİ																			
C.BORÇLANMA SENETLERİ																			
D.KATILMA BELGESİ																			
E.OPİYON İŞLEMLERİ																			
F.YABANCI HİSSE																			
G.TERS REPO																			
H.KATILIM HESABI																			
I.1. ADELLİ MEYDUT																			
VADELİ TL MEYDUTU																			
	ALTERNATİF BANK A.Ş.	04.01.2021	TRY Mevduat	14,00%		105.706,04	100	31.12.2020	0,00%			100,153009	1	105.867,78	100,00%	0,94%	0,95	SRB	4
ARA GRUP TOPLAMI						105.706,04								105.867,78		0,94%	0,95		
GRUP TOPLAMI						105.706,04								105.867,78		0,94%	0,95		
J.KYİMETLİ MADEN																			
K.YABANCI TAHVİL																			
L.BORSA PARA PİYASASI																			
M.VARANT İŞLEMLERİ																			
N.TEMİNAT İŞLEMLERİ																			
O.SWAP																			
P.EUROBOND REPO																			
FON PORTFÖY DEĞERİ						105.706,04					0			11.222.867,78			100,22		0
DÖVİZ BAKİYELERİ																			
	QNB FINANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		TRY			8.438,14	0	31.12.2020				1	1	8.438,14	100,00%	0,08%	0,08	SRB	0
GRUP TOPLAMI						8.438,14								8.438,14		0,08%	0,08		

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31.12.2020 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİYAT RAPORUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

2. TOPLAM DEĞER TABLOSU

	TUTARI(TL)	Grup (%)	Toplam (%)		FON TOPLAM DEĞERİ	TUTARI(TL)	Grup (%)	Toplam (%)
MİZANDAN PORTFÖY DEĞERİ	11.222.867,76				FON TOPLAM DEĞERİ	11.198.264,92		
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	11.222.867,78		100,22%		Toplam Pay Sayısı	100.000.000,000		
1)Gayrimenkul Yatırımları Portföyü	11.117.000,00	99,06%	99,27%		Dolaşımdaki Pay Sayısı	12.485.239,000		
a)Gayrimenkuller	11.117.000,00	100,00%	99,27%		Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	0,000		
b)Gayrimenkule Dayalı Haklar	0	0,00%	0,00%		Merkezdaki Pay Sayısı	87.514.761,000		
c)GYF Katılma Payları	0	0,00%	0,00%		Fiyat	0,89692		
ç)GYO Sermaye Piyasası Araçları	0	0,00%	0,00%		(VOB Açık Pozisyon)	0		0,00%
d)Diğer	0	0,00%	0,00%		Pay Sahibi Sayısı	1		
2)Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	105.867,78	0,94%	0,95%		Günlük Yönetim Ücreti	3.645,72		
B. HAZİR DEĞERLER	8.438,14		0,08%		Dünkü Fiyat	0,9		-0,03%
b) Bankalar	8.438,14	100,00%	0,08%					
i) TL Hesaplar	8.438,14	100,00%	0,08%					
ii) Yabancı Para TL Karşılığı	0	0,00%	0,00%					
iii) VOB Nakit Teminatları (Alacakları)	0	0,00%	0,00%					
c) Diğer Hızır Değerler	0	0,00%	0,00%					
C. ALACAKLAR	6.476,38		0,06%					
Takastan AlacaklarT1	0	0,00%	0,00%					
Takastan AlacaklarT2	0	0,00%	0,00%					
Diğer Alacaklar	6.476,38	100,00%	0,06%					
1)Varlık Finansman Fonundan Alacaklar	0	0,00%	0,00%					
2)İndirilecek KDV %1	0	0,00%	0,00%					
3)Devreden İndirilecek KDV %18	0	0,00%	0,00%					
4)Pesin Ödenen Vergi ve Fonlar	0	0,00%	0,00%					
5)Kesanti Yoluyla Ödenen Vergiler	0	0,00%	0,00%					
6)Devreden İndirilecek KDV %1	6.474,19	99,97%	0,06%					
7)İndirilecek KDV %8	0	0,00%	0,00%					
8)İndirilecek KDV %18	0	0,00%	0,00%					
9)Diğer	2,19	0,03%	0,00%					
D. DİĞER VARLIKLAR	0		0,00%					
Diğer Varlıklar	0	0,00%	0,00%					
E. BORÇLAR	39.517,38		-0,35%					
Takasa BorçlarT1	0	0,00%	0,00%					
1)Ayrılan Karşılık	0	0,00%	0,00%					
2)Diğer	0	0,00%	0,00%					
Takasa BorçlarT2	0	0,00%	0,00%					
Yönetim Ücreti	30.988,62	78,42%	-0,28%					
Ödenecek Vergi	0	0,00%	0,00%					
İhtiyatlar	0	0,00%	0,00%					
Diğer Borçlar	8.528,76	21,58%	-0,08%					
1)Denetim Ücreti	7.556,67	19,12%	-0,07%					
2)Ödenecek Saklama Komisyonu	398,13	1,01%	0,00%					
3)Ödenecek SPK kayda alma ücreti	573,96	1,45%	-0,01%					
4)Noter Masrafı	0	0,00%	0,00%					
5)İlan Giderleri	0	0,00%	0,00%					
6)Diğer	0	0,00%	0,00%					
F. M.D. Dışı Karşılığı	0		0,00%					
FON TOPLAM DEĞERİ	11.198.264,92							