

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
ANONİM ŞİRKETİ**

İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

**31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR, NOTLAR
VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu Kurucu Yönetim Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2021 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 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS'ler") 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 sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz denetim kanıtlarının, görüşümüze dayanak oluşturmak için yeterli ve uygun olduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

Kurucu Yönetiminin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Kurucu yönetimi; finansal tabloların SPK Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak 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.

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 bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir 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 süresince meslekî muhakememizi kullanmakta ve meslekî 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 sağlayacak 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 ancak içinde bulunan şartlar altında uygun olan denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol anlaşılmaktadır.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yönetim tarafından yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Fonun sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimce işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

- 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 dahil 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 hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden 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 aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

1- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Fon'un 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile TTK ile Fon'un bağlı olduğu fon iç tüzüğüne raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2- TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Kurucu Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yılmaz Güney'dir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
(Associate member of PRAXITY AISBL)

Yılmaz Güney, YMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 25 Şubat 2022

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
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 AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	5- 31

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU****31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		<i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
VARLIKLAR	Dipnot	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve Nakit Benzerleri	24	134.900	6.606
Finansal Varlıklar	7	86.150.870	70.668.512
Diğer Alacaklar	5	27.058.663	41.549.861
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	391.184.000	270.892.150
Diğer Varlıklar	8	14.483.359	16.817.972
Toplam Varlıklar (A)		519.011.792	399.935.101
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar	5	162.682.302	185.130.769
Toplam Yükümlülükler (B)		162.682.302	185.130.769
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK (A-B)		356.329.490	214.804.332

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 OCAK – 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		<i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
	Dipnot	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Kira Gelirleri	11	--	117.533
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	11	24.601.145	14.487.216
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	11	127.957.246	5.080.383
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	865.003	6.097.485
Esas Faaliyetlerden Gelirler		153.423.394	25.782.617
Yönetim Ücretleri	4,13	(3.898.097)	(3.952.070)
Saklama Ücretleri	13	(197.203)	(158.059)
Denetim Ücretleri	13	(8.000)	(7.500)
Danışmanlık Ücretleri	13	(66.230)	(43.050)
Kurul Ücretleri	13	(43.573)	(40.585)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	13	(817.860)	(942.609)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	13,14	(1.833.959)	(3.548.472)
Esas Faaliyet Giderleri		(6.864.922)	(8.692.345)
Esas Faaliyet Kar/(Zarar)		146.558.472	17.090.272
Finansman Giderleri		--	--
Net Dönem Karı/(Zararı) (A)		146.558.472	17.090.272
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		--	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		--	--
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		--	--
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		146.558.472	17.090.272

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK-31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU

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

		<i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
		1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Dönem Başı İtibarıyla Toplam Değeri/ Net Varlık Değeri	Dipnot	214.804.332	197.714.060
Toplam Değerinde / Net Varlık Değerinde Artış/ Azalış		146.558.472	17.090.272
Kar Dağıtımı (-)		(1.103.050)	--
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)		--	--
Katılma Payı İade Tutarı (-)		(3.930.264)	--
Dönem Sonu İtibarıyla Toplam Değeri / Net Varlık Değeri		356.329.490	214.804.332

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 OCAK-31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		<i>Denetimden Geçmiş</i> 1 Ocak- 31 Aralık 2021	<i>Denetimden Geçmiş</i> 1 Ocak- 31 Aralık 2020
	Dipnot		
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları		5.161.608	(16.169)
Dönem Karı/(Zararı)		146.558.472	17.090.272
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		--	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(141.396.864)	(17.106.441)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerdeki Artış/Azalış	6	(120.291.850)	38.965.850
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(15.482.358)	(57.679.937)
Alacaklardaki Artış/Azalış	5	14.491.198	9.258.717
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(22.448.467)	(16.985.723)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	2.334.613	9.334.652
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		5.161.608	(16.169)
B. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(5.033.314)	--
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit Giriş/(Çıkışları)		(3.930.264)	--
Ödenen Temettü		(1.103.050)	--
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış) (A+B)		128.294	(16.169)
C. Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit Ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--	--
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B+C)		128.294	(16.169)
D. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri	24	6.606	22.775
Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	24	134.900	6.606

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Fonun Ünvanı;

Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu(“Fon”), T.C. Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 26.07.2016 tarih ve 25/823 sayılı kararı ile kurulmuş olup, Fon’un katılma payları 7 Eylül 2016 tarihinden itibaren yatırımcılara arz edilmeye başlanmıştır.

Fon Kurucusu Yöneticisi, Portföy Saklayıcısı, Sakalamacı Kurum ve İç Kontrol Sağlayıcı ile ilgili bilgiler aşağıda açıklanmıştır.

Kurucu ve Yönetici

Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Kuşbakış Cad.No:17/1 Altunizade/Üsküdar - İstanbul

Portföy Saklayıcısı:

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

İç Kontrol Sağlayıcısı:

İlker SERİNKAYA
Kuşbakış Cad.No:17/1 Altunizade/Üsküdar - İstanbul

Fon Süresi ve Kaçınıcı Yılda Olduğu:

Fon süresiz olarak kurulmuş olup altıncı yılındadır.

Fonun Yatırım Stratejisi:

Fon'un yatırım stratejisi kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar satın almak ve satmaktır. Fon'un önceliği kira geliri elde etmek olmakla birlikte, uygun fırsatlar oluştuğunda sahip olduğu varlıkları satarak alım satım kazancı da elde edebilir. Fon, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte bir takyidat şerhi olan veya hisseli mülkiyet yapısına sahip olan gayrimenkullere de mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Fon, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Fon'un menfaatine olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde nakdi veya gayrinakdi kredi kullanabilir veya kredi limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı, Tebliğ'in 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TFRS’ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 30 Aralık 2013 tarih ve 28867 mükerrer sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.2 No’lu “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KKG”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları (“TFRS”) hükümlerini içeren; “SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı”na uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS; Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na ilişkin yorumlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK’nın 30 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.

Ölçüm Esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Fon’un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu’nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 25 Şubat 2022 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir.

2.2 Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Fon’un fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası’dır (“TL”).

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Fon’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2021 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler)

Aralık 2020’de KKG, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

a) 1 Ocak 2021 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı)

Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler) (Devamı)

İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021’de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, grupta yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

a) 1 Ocak 2021 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı)

Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler) (Devamı)

İlave Açıklamalar

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşmese de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

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

TFRS 16 Değişiklikleri – Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik

Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. 7 Nisan 2021 tarihinde KGK, muafiyetin, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde azalışa sebep olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına ilişkin değişiklik yapmıştır.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b) 31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGK tarafından Aralık 2021’de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler “sınıflandırmanın örtüştürülmesi”ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

TFRS 17’nin uygulanmasının Fon’un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TMS 1 Değişiklikleri – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması

Ocak 2021’de KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 1’de yapılan bu değişikliğin, Fon’un finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik

KGK, Temmuz 2020’de Kavramsal Çerçeve’ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik yayımlamıştır. Değişiklikle, UMSK tarafından UFRS 3’de, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve’nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018’de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir. Fon’un bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmeyle birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Bu değişikliğin Fon’un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b) 31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

TMS 16 Değişiklikleri – Kullanım Amacına Uygun Hale Getirme

KGK, Temmuz 2020’de TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan “Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme”değişikliğini yayımlamıştır. Değişiklikle birlikte, artık bir şirketin, bir varlığı kullanım amacına uygun hale getirme sürecinde, elde edilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve satışı gerçekleştirilen ürünlerin satış maliyetleri ile birlikte kar veya zararda muhasebeleştirecektir.

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır- özellikle, yapılan değişiklikte birlikte, artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtmaktadır. Fon’un bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmektedir. Söz konusu değişikliğin Fon’un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TMS 37 Değişiklikleri – Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler-Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyetleri

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’da değişiklik yapan “Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler- Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri” değişikliğini yayımlamıştır. Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir.

Fon’un bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmektedir. Söz konusu değişikliğin Fon’un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021’de KGK, TMS 8’de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrımı açıklık getirmektedir. Ayrıca, işletmelerin muhasebe tahminlerini geliştirmek için ölçüm tekniklerini ve girdilerini nasıl kullanacaklarına açıklık getirir. Değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b) 31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı (Devamı)

TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 8’de yapılan bu değişikliğin, Fon’un finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

TMS 1’de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 1’de yapılan bu değişikliğin, Fon’un finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 12 Değişiklikleri – Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Ertelenmiş Vergi

Ağustos 2021’de KGK, TMS 12’de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir.

TMS 12’ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023’te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 12’de yapılan bu değişikliğin, Fon’un finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b) 31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Fon söz konusu değişikliğin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Yıllık İyileştirmeler -2018-2020 Dönemi- TFRS’deki İyileştirmeler

Yürürlükteki standartlar için yayımlanan “TFRS’de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi” aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS’lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Fon’un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

Bu değişiklik, bir bağlı ortaklığın ana ortaklıktan daha sonra TFRS’leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1’in uygulamasını kolaylaştırmaktadır; örneğin; bir bağlı ortaklık ana ortaklıktan daha sonra TFRS’leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS D16(a) paragrafındaki muafiyetten yararlanmak suretiyle tüm yabancı para işlemler için birikmiş yabancı para çevrim farklarını, ana ortaklığın TFRS’ye geçiş tarihine göre ana ortaklığın finansal tablolarına dahil edilen tutarlar üzerinden ölçmeyi seçebilir. Bu değişiklikle birlikte, bağlı ortaklıklar için bu isteğe bağlı bu muafiyetin uygulanması suretiyle i) gereksiz maliyetleri düşürmeyi ve ii) benzer eş anlı muhasebe kayıtlarının tutulması ihtiyacının ortadan kaldırılmasını sağlayarak TFRS’ye geçişi kolaylaştıracaktır.

TFRS 9- Finansal Araçlar

Bu değişiklik, alınan ücretlerin bu işlemler için ödenen ücretler düşülerek net tutar üzerinden belirlenmesinde, dikkate alınacak ücretlerin yalnızca borçlu ve borç veren sıfatları ile bunlar arasında veya bunlar adına karşılıklı olarak ödenen veya alınan ücretleri içerdiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TMS 41- Tarımsal Faaliyetler

Bu değişiklik, gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergiler için yapılan ödemelerin dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmak suretiyle, TMS 41’deki gerçeğe uygun değer ölçüm hükümlerinin TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü’nde gerçeğe uygun değer belirlenmesinde dikkate alınması öngörülen işlem maliyetleri ile uyumlu hale getirmiştir. Bu değişiklik, uygun olan durumlarda, TFRS 13’ün kullanılmasına yönelik esneklik sağlamaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, 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. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.5 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal tabloda net değerleri ile gösterilirler.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

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.

Temettü gelirleri:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, Fon’un temettü alma hakkı doğduğu zaman (Fon’un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Fon toplam gider oranı ve yönetim ücretleri:

Kurucu’ya Fon’un yönetim ve temsili ile Fon’a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak, aylık olarak en son tarihli finansal tablolarda yer alan toplam değerinin belli bir yüzdesi üzerinden yönetim ücreti hesaplanarak değerlemenin yapıldığı her ay sonu itibarıyla bir önceki ayın toplam değeri üzerinden tahakkuk ettirilmektedir. Söz konusu ücretler her ay sonu Kurucu ve Yöneticiyle aralarında yapılan Portföy Yönetimi Çerçeve Sözleşmesine göre ödenmektedir.

Giderler

Tüm giderler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal varlıklar

Fon, menkul kıymetlerini “GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar” menkul kıymetler olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirmektedir. Finansal varlıkların sınıflandırılması Fon yönetimi tarafından satın alma amaçları dikkate alınarak, elde edildikleri tarihlerde kararlaştırılmaktadır.

Tüm finansal varlıklar, ilk olarak bedelin gerçeğe uygun değeri olan ve yatırımla ilgili satın alma masrafları da dahil olmak üzere maliyet bedelleri üzerinden gösterilmektedir.

Kayıtlara ilk alındıktan sonra GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıkların makul değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan kar veya zarar ve finansal varlıklardan elde edilen faiz ve kupon gelirleri gelir tablosunda “Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/(Zarar)” hesabına dahil edilmektedir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıkları elde tutarken kazanılan faizler finansal varlıklara ilişkin gerçekleşen ve gerçekleşmeyen kar/zarar olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Temettü ve faiz gelirleri ise ayrı olarak temettü gelirleri şeklinde finansal tablolarda gösterilmektedir.

Tüm yatırım amaçlı menkul kıymetler işlem tarihlerinde finansal tablolara yansıtılmaktadır.

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 dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

“Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak sınıflandırılan finansal varlıklar, alım-satım amaçlı finansal varlıklar olup piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar ilk olarak kayda alınmalarında gerçeğe uygun değerleri kullanılmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmektedir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıkların alım-satımında elde edilen kar veya zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar” hesabına dahil edilir. Alım-satım amaçlı menkul değerlerin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen gerçekleşmemiş değer artış ve azalışları sonucu ortaya çıkan tutarlar kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar” hesabına dahil edilir.

Satım ve geri alım anlaşmaları:

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler (“repo”) finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük repo borçları hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler (“ters repo”), satış ve geri alım fiyatı arasındaki farkın etkin faiz yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle “Ters Repo Alacakları” olarak kaydedilir.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal varlıklar (Devamı)

Krediler ve alacaklar:

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen diğer alacaklar bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

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.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri

(1) Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:

a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.

b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;

1) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.

2) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satıma konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.

3) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.

4) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.

5) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.

6) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.

7) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.

8) (1) ilâ (7) no’lu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.

9) (7) ve (8) no’lu 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.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal varlıklar (Devamı)

Uygulanan değerleme ilkeleri (Devamı)

(2) Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her raporlama 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 akışları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfâ edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akışlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Finansal yükümlülükler

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılmaktadır.

Diğer finansal yükümlülükler:

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilmektedir.

Türev finansal araçlar

Gerçeğe uygun değer, işlem gören piyasa fiyatlarından ve gerektiğinde indirgenmiş nakit akışı modellerinden elde edilir. Borsa dışı vadeli döviz sözleşmelerinin gerçeğe uygun değerleri ilk vade oranının, sözleşmenin geri kalan süresi için ilgili para biriminin piyasa faiz oranlarına ilişkin hesaplanan vadedeki oranıyla karşılaştırılıp raporlama dönemi sonuna indirgenmesiyle belirlenir. Bütün türev araçlar gerçeğe uygun değer olarak finansal varlıklarda muhasebeleştirilir.

Kur değişiminin etkileri

Fon’un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Fon’un geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Fon’un finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL’ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL’ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri/Giderleri” hesabına yansıtılmaktadır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

İlişkili taraflar

Bu finansal tablolar açısından Fon’un kurucusu, Fon’un kurucusu ile sermaye ilişkisinde olan şirketler ve Fon’un portföy yönetimi ve aracılık hizmetlerini aldığı ilişkili kurumlar “ilişkili taraflar” olarak tanımlanmaktadır.

Katılma belgeleri

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.

Katılma payı işlemleri günlük olarak MKK’ya bildirilir ve katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her müşterinin kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

Vergi

1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe giren, 21 Haziran 2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin (1) numaralı fıkrasının (d) bendine göre Türkiye’de kurulu menkul kıymetler yatırım fonları ve ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Söz konusu kurumlar vergisi istisnası geçici vergi uygulaması bakımından da geçerlidir.

Aynı Kanunun 15 inci maddesinin (3) numaralı fıkrasına göre, menkul kıymet yatırım fon ve ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu portföy işletmeciliği kazançları üzerinden dağıtılın dağıtılmasın %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Söz konusu tevkifat oranı 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %0 olarak uygulanmaktadır.

Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 34 üncü maddesinin (8) numaralı fıkrasında, menkul kıymet yatırım fon ve ortaklıklarının, portföy işletmeciliği kazançlarının elde edilmesi sırasında 15’inci madde gereğince kendilerinden kesilen vergileri, vergi kesintisi yapanlarca ilgili vergi dairesine ödenmiş olmak şartıyla, aynı Kanunun 15 inci maddesinin (3) numaralı fıkrasına göre kurum bünyesinde yapacakları vergi kesintisinden mahsup edebilecekleri, mahsup edilemeyen kesinti tutarının başvuru halinde kendilerine red ve iade edileceği belirtilmiştir.

5281 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2006 ila 31 Aralık 2021 tarihleri arasında uygulanmak üzere 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununa eklenen 5527 sayılı Kanun ile değişik Geçici 67’nci maddenin (1) numaralı fıkrasına göre menkul kıymet yatırım fon ve ortaklıklarının banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla elde ettikleri menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının alım-satım kazançları ile dönemsel getirileri üzerinden 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 oranında gelir vergisi kesintisi yapılmaktadır.

Geçici 67’nci maddenin (2) ve (4) numaralı fıkralarına göre, menkul kıymet yatırım fonu ve ortaklıklarının bu maddeye göre tevkifata tabi tutulan gelirleri üzerinden Kurumlar Vergisi ve Gelir Vergisi Kanunlarına göre ayrıca tevkifat yapılmaz.

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas faaliyetler ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Fon’un portföyündeki değer artış ve azalışlarından kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Fon’un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

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 hesaplanmaktadır.

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

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değeri SPK lisansına sahip bağımsız değerleme şirketince, çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenir. Bu tahmin ve varsayımlarda, gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Fon’un finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

NOT 4 –İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Fon’un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Yoktur).

Fon’un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan alacak bakiyesi bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Yoktur).

1 Ocak- 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Esas Faaliyet Giderleri		
Kurucu Yönetim Ücreti	(3.898.097)	(3.952.070)
	(3.898.097)	(3.952.070)

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 –DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Diğer Alacaklar:

Fon’un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alacak Senetleri	30.712.403	46.068.605
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	(3.653.740)	(4.518.744)
	27.058.663	41.549.861

Diğer Borçlar:

Fon’un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Satıcılara Borçlar	154.940.751	176.317.887
Gider Tahakkukları	7.738.801	8.810.257
Ödenecek Stopaj Vergisi	750	750
Bağımsız Denetim Gider Karşılığı	2.000	1.875
	162.682.302	185.130.769

NOT 6 –YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Fon’un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	391.184.000	270.892.150
	391.184.000	270.892.150

Fon’un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Fon ve Fon’un yöneticisinden bağımsız SPK tarafından yetkilendirilmiş iki farklı değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri, 31 Aralık 2021 tarihli ve Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından düzenlenen gayrimenkul değerlendirme raporu ile tespit edilmiştir. İlgili gayrimenkul değerlemeleri piyasa yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri bir arada analiz edilerek nihai değerleri tespit edilmiştir.

Fon’un sahip olduğu gayrimenkuller üzerinde 1. dereceden 168.282.320 TL tutarında banka lehine ipotek mevcuttur.

Fon’un 2021 yılı içerisinde sattığı gayrimenkullerinde elde ettiği kar tutarı Not 11’de yer almaktadır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 – FİNANSAL VARLIKLAR

Gerçeğe Uygun Değeri Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

Fon’un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Pay Senetleri		
Pasifik GYO	8.602.880	--
Katılım Fonu		
TCA Fonu-Ziraat Portföy	12.270.382	--
ZPF Fonu-Ziraat Portföy	37.697.892	--
Qinvest Portföy EKF Fonu	--	303.732
Ziraat Portföy ZPK Fonu	--	92.106
TCA Fonu-Ziraat Portföy	--	2.929.216
Kira Sertifikaları		
TRDEVKS12252	27.579.716	--
TRDEVKS12161	--	5.158.386
TRDBRKT22147	--	24.246.261
TRDZKVK32112	--	12.797.251
TRDBRKT22196	--	25.141.560
	86.150.870	70.668.512

NOT 8–DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Fon’un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla diğer varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan KDV Alacakları (*)	14.320.537	16.507.716
Kar Payı Gelir Vergileri	--	154.632
Sigorta Giderleri	162.822	155.624
	14.483.359	16.817.972

(*) Sermaye piyasası kurulunu'nun 06.12.2017 tarih ve 44/197 sayılı toplantısında; gayrimenkul yatırım fonlarının gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan KDV alacaklarının Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'in 8.Maddesinin 1.Fıkrası kapsamında hazırlanan fiyat raporlarında (Portföy Değer Tablosu ve Toplam Değer Tablosu) "Alacaklar" kalemi yerine "Gayrimenkuller" bölümünde gösterilmesi yönünde karar verilmiştir.Söz konusu KDV alacak tutarının gayrimenkul alış değeri tutarının %18'ini geçmemesi gerekmektedir.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9–TOPLAM DEĞER/ NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİNDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ

Fon’un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla toplam değer/ net varlık tablosu aşağıdaki gibidir gibidir:

	31 Aralık 2021			31 Aralık 2020		
	Tutarı (TL)	Grup %	Toplam %	Tutarı (TL)	Grup %	Toplam %
A. Fon Portföy Değeri	518.714.070	100,00%	145,57%	399.618.239	100,00%	186,04%
1) Gayrimenkul Yat. Portföyü	441.166.080	85,05%	123,81%	328.949.727	82,32%	153,14%
a) Gayrimenkuller	391.184.000	75,41%	109,78%	270.892.150	67,79%	126,11%
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	--	--	--	--	--	--
c) GYF Katılma Payları	--	--	--	--	--	--
ç) GYO Sermaye Piyasası Araç.	8.602.880	1,66%	2,41%	--	--	--
d) Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan KDV Alacakları	14.320.537	2,76%	4,02%	16.507.716	4,13%	7,69%
e) Gayrimenkul Satış Vadeli Alacaklar	27.058.663	5,22%	7,59%	41.549.861	10,40%	19,34%
f) Diğer	77.547.990	14,95%	21,76%	70.668.512	17,68%	32,90%
B. Hazır Değerler	134.900	100,00%	0,04%	6.606	100,00%	0,00%
a) Kasa	--	--	--	--	--	--
b) Bankalar	134.900	100,00%	0,04%	6.606	100,00%	0,00%
c) Diğer Hazır Değerler	--	--	--	--	--	--
C. Alacaklar	--	--	--	--	--	--
a) Takastan Alacaklar	--	--	--	--	--	--
b) Diğer Alacaklar	--	--	--	--	--	--
Ç) Diğer Varlıklar	162.822	100,00%	0,05%	310.256	100,00%	0,14%
D) Borçlar (-)	162.682.302	100,00%	45,66%	185.130.769	100,00%	86,19%
a) Takas'a Borçlar	--	--	--	--	--	--
b) Yönetim Ücreti	--	--	--	--	--	--
c) Ödenecek Vergi	750	0,00%	0,00%	750	0,00%	0,00%
ç) İhtiyatlar	7.738.801	4,76%	2,17%	8.812.132	4,76%	4,10%
d) Diğer Borçlar	154.942.751	95,24%	43,48%	176.317.887	95,24%	82,08%
	356.329.490	100,00%	100,00%	214.804.332	100,00%	100,00%

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9–TOPLAM DEĞER/ NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİNDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (Devamı)

Fon’un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla katılma payının birim pay değeri, fon net varlık değeri / dolaşımdaki pay sayısı aşağıdaki gibidir gibidir:

Birim Pay Değeri	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Fon toplam değeri	356.329.490	214.804.332
Dolaşımdaki pay sayısı	111.154.273	113.225.962
Birim pay değeri (TL/adet)	3,205720	1,897130

Fon’un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla çıkarılmış katılma payı sayısı ve dönem içinde satılan ve geri alınan katılma pay sayısı aşağıdaki gibidir gibidir

Katılma Belgeleri Hareketleri:	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
	(Adet)	(Adet)
Açılış	113.225.962	113.225.962,00
Dönem içi satılan pay sayısı	--	--
Geri alınan pay sayısı (-)	(2.071.689)	--
Dolaşımdaki pay sayısı	111.154.273	113.225.962

NOT 10 – FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Finansal durum tablosundaki toplam değer/ net varlık değeri	356.329.490	214.804.332
Fiyat raporundaki toplam değer/ net varlık değeri	356.329.490	214.804.332
Fark	--	--

NOT 11–HASILAT

Kira gelirleri

Fon’un, 1 Ocak – 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kira gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Gayrimenkul yatırım fonu kira geliri	--	117.533
	--	117.533

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11–HASILAT (Devamı)

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar (Net)

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş karlar	24.601.145	15.131.412
Menkul kıymet satış karı	5.524.906	1.253.987
Gayrimenkul satış karı	11.361.000	11.225.000
Faiz gelirleri	7.715.239	2.652.425
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş zararlar	--	(644.196)
Gerçekleşen değer azalışları	--	(644.196)
	24.601.145	14.487.216

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar (Net)

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zararlar)	127.957.246	1.125.080
Gayrimenkul değer artışı	138.630.850	22.009.150
Gayrimenkul değer azalışı	(16.048.466)	(18.053.847)
Katılma payları değer artışı	5.374.862	1.125.080
	127.957.246	5.080.383

NOT 12–ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Fon’un, 1 Ocak – 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Alacak senetleri reeskont geliri	865.003	6.097.485
	865.003	6.097.485

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13–NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Fon’un, 1 Ocak – 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihi itibarıyla niteliklerine göre giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Yönetim Ücretleri (Not:4)	(3.898.097)	(3.952.070)
Saklama Ücretleri	(197.203)	(158.059)
Denetim Ücretleri	(8.000)	(7.500)
Danışmanlık Ücretleri	(66.230)	(43.050)
Kurul Ücretleri	(43.573)	(40.585)
Komisyon Ve Diğer İşlem Ücretleri	(817.860)	(942.609)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(1.833.959)	(3.548.472)
Toplam	(6.864.922)	(8.692.345)

NOT 14–ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Fon’un, 1 Ocak – 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
-Tapu Harç Giderleri	(606.245)	(1.466.018)
-Emlak Vergisi Giderleri	(518.957)	(673.619)
-Noter Giderleri	(462)	(210)
-Bina Aidat Giderleri	(501.026)	(1.179.585)
-Sigorta Giderleri	(185.133)	(57.560)
-Diğer	(22.136)	(171.480)
Toplam	(1.833.959)	(3.548.472)

NOT 15–FİNANSMAN GİDERLERİ

Yoktur (1 Ocak -31 Aralık 2020: Yoktur).

NOT 16–DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Yoktur (1 Ocak -31 Aralık 2020: Yoktur).

NOT 17–KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yoktur (1 Ocak -31 Aralık 2020: Yoktur).

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18–YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

TMS 29 kapsamında toptan eşya genel fiyat endeksleri kullanılarak enflasyon düzeltmeleri yüksek enflasyon dönemlerinde para birimi ile hazırlanan finansal tabloların, düzeltme katsayısı kullanılmak suretiyle paranın satınalma gücündeki değişimlerin finansal tablo kalemlerine olan etkilerini gidererek finansal tabloların paranın cari satınalma gücü cinsinden ifade edilmesi öngörülmektedir.

SPK, 17.03.2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyetle bulunan ve Spk tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine (SPK finansal raporlama standartları) uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 01.01.2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığı ilan edilmiştir.

NOT 19–TÜREV ARAÇLAR

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

NOT 20–FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Faktörleri

Fon faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akışı 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 performans üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Fon’un olası riskleri hakkında bilgileri aşağıdaki gibidir:

Piyasa riski:

Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerinin piyasa değerinin ise yükselmesi nedeniyle zarar uğrama olasılığıdır.

Likidite riski:

Fon varlıklarının gereken sürede piyasa değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

Finansman riski:

Fon’un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Banka Kredileri	--	--
Fon Toplam Değeri	356.329.490	214.804.332
Banka Kredileri/Fon Toplam Değeri Oranı	0,00%	0,00%

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20–FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

Yoğunlaşma riski:

Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu yatırımların bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalmıştır.

Karşı taraf riski:

Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle zarar uğrama olasılığıdır.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Diğer Alacaklar	27.058.663	41.549.861
Fon Toplam Değeri	356.329.490	214.804.332
Diğer Alacaklar/Fon Toplam Değeri Oranı	7,59%	19,34%

Likidite riskinin ölçülmesinde ayrıca stres testleri ve senaryo analizleri kullanılır.

Kurucu risk yönetim sistemi konusunda Riskaktif Danışmanlık Eğitim ve Yazılım San. Tic. Ltd. Şti’nden (RiskActive) hizmet almaktadır. Risk Active tarafından günlük olarak Genel Müdür ile İç kontrol elemanı’na ve haftalık olarak ayrıca Yönetim Kurulu’na raporlanır.

Piyasa riski faiz oranlarında, kurlarda veya menkul kıymetlerin değerinde meydana gelecek ve Fon’u olumsuz etkileyecek değişimlerdir.

Kur riski:

Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Fon’un kur riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Yoktur).

Fon’un Finansal Risk Tabloları ile İlgili Analizler:

Fon’un; finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri, faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi, hisse senedi fiyat riski, likidite riski tablosu, döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi, aşağıda açıklanmıştır.

Faiz Pozisyonu Tablosu ve Duyarlılık Analizi:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Sabit Faizli Araçlar		
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Varlıklar	--	--
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Varlıklar	86.150.870	70.668.512

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20–FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Kredi Riskleri Analizi:

31 Aralık 2021	Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Varlıklar	Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	27.058.663	14.483.359	134.900	86.150.870
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	27.058.663	14.483.359	134.900	86.150.870
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	-	--	--	--	--

(*) Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20–FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Kredi Riskleri Analizi (Devamı):

31 Aralık 2020	Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Varlıklar	Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	41.549.861	16.817.972	6.606	70.668.512
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	41.549.861	16.817.972	6.606	70.668.512
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	-	--	--	--	--

(*) Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenirliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20–FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar:

31 Aralık 2021:		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri				
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Diğer borçlar	162.682.302	162.682.302	13.660.993	10.369.030	138.652.279
Toplam yükümlülük	162.682.302	162.682.302	13.660.993	10.369.030	138.652.279

31 Aralık 2020:		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri				
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Diğer borçlar	185.130.769	185.130.769	19.909.789	30.650.460	134.570.520
Toplam yükümlülük	185.130.769	185.130.769	19.909.789	30.650.460	134.570.520

Döviz Pozisyonu Tablosu Ve İlgili Duyarlılık Analizi:

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

NOT 21–FİNANSAL ARAÇLAR GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR

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 benzerleri kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünüldükçe gerçeğe uygun değerinin kayıtlı değerlerine yaklaştığı ön görülmektedir.

Fon paylarının gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır. Hisse senetleri gerçeğe uygun değeri üzerinden gösterilmiştir.

Finansal Yükümlülükler

Takas borçları, 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.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21–FİNANSAL ARAÇLAR GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR (Devamı)

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 değerlendirilmiştir.

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

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

1. seviyeden değerlendirilen finansal varlıkların dönem başı ve dönem sonu mutabakatı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal Varlıklar	86.150.870	--	--
	86.150.870	--	--

31 Aralık 2020	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal Varlıklar	70.668.512	--	--
	70.668.512	--	--

NOT 22–RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 23 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

1) Fon’un 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren raporlama dönemine ilişkin bağımsız denetim ücret gideri 8.000 TL tutarındadır (31 Aralık 2020: 7.500 TL).

2) Fon’un 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren raporlama döneminde bağımsız denetim kuruluşundan alınan finansal tabloların bağımsız denetimi dışında farklı bir hizmet bulunmamaktadır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU****31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 24–NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Bankadaki Nakit		
- <i>Vadesiz Mevduat</i>	134.900	6.606
	134.900	6.606
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Nakit Ve Nakit Benzerleri	134.900	6.606
	134.900	6.606

NOT 25–TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Dipnot 2’de açıklanan muhasebe politikaları çerçevesinde toplam değerinde/net varlık değerinde artış/azalış, katılma payı ihraç tutarı ve katılma payı iade tutarının etkileri toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunda gösterilmiştir.

NOT 26–FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
ANONİM ŞİRKETİ
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN FİYAT RAPORU

Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu Ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor

Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") Pay Fiyatının Hazırlanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (11-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Pay Fiyatının Hazırlanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporu 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (11-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Kurucu") bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavir A.Ş.

(Associate member of PRAXITY AISBL)

Yılmaz Güney, YMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 25 Şubat 2022

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHLİ FON PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yatırımlar	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Değerleme Rapor Tarihi	Değerleme Raporunda Yer Alan Değer TL	Portföy Değeri	Grup %	Toplam (%)
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI	--	199.164.973	--	391.184.000	432.563.200	100,00%	83,39%
A.1.Gayrimenkuller	--	184.844.436	--	391.184.000	391.184.000	90,43%	75,41%
Ağaoğlu Maslak 1453 Projesi OA Blokları	1.03.2017-20.04.2018	8.275.330	31.12.2021	17.722.000	17.722.000	4,10%	3,41%
Ağaoğlu Maslak 1453 Projesi F1 Blokları	03.07.2017-01.12.2017-20.04.2018	176.569.106	31.12.2021	373.462.000	373.462.000	86,34%	72,00%
A.2.Gayrimenkul Dayalı Haklar	--	--	--	--	--	--	--
-Üst hakkı	--	--	--	--	--	--	--
-İntifa Hakkı	--	--	--	--	--	--	--
-Devre mülk Hakkı	--	--	--	--	--	--	--
A.3.Aktif Toplamının Devamlı Olarak En Az %75'i Gayrimenkul Yatırımlarından Oluşan Anonim Ortaklıklarının Payları	--	--	--	--	--	--	--
A.4.Gayrimenkul Sertifikaları	--	--	--	--	--	--	--
A.5.Gayrimenkul Yatırım Fonları Katılma Payları	--	--	--	--	--	--	--
A.6.Gayrimenkul Yatırım Fonları Sermaye Piyasası	--	--	--	--	--	--	--
A.7.Gayrimenkul Satışlarından Vadeli Alacaklar	--	27.058.663	--	--	27.058.663	100,00%	5,22%
A.8.Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan	--	14.320.537	--	--	14.320.537	100,00%	2,76%
A.9.Diğer	--	--	--	--	--	--	--
GRUP TOPLAMI	--	226.223.636	--	391.184.000	432.563.200	100,00%	83,39%

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2021 TARİHLİ FON PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Aracı	İhraççı	Nominal Değer	Birim alış fiyatı	Satın Alınış Tarihi	Toplam Değer/Net Varlık Değeri	Grup (%)	Toplam (%)
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI (DEVİR)	--	226.223.636	--	--	432.563.200	100,00%	83,39%
B.PAY	--	611.000	--	--	8.602.880	100,00%	1,66%
Pasifik GYO	--	611.000	16,38	15.12.2021	8.602.880	100,00%	1,66%
C.BORÇLANMA ARAÇLARI	--	--	--	--	--	--	--
C.1.ÖZEL SEKTÖR BORÇLANMA ARAÇLARI	--	--	--	--	--	--	--
Tahvil	--	--	--	--	--	--	--
Bono	--	--	--	--	--	--	--
C.2. KAMU SEKTÖRÜ BORÇLANMA ARAÇLARI	--	--	--	--	--	--	--
Devlet Tahvili	--	--	--	--	--	--	--
Hazine Bonosu	--	--	--	--	--	--	--
Ç.KİRA SERTİFİKALARI	--	26.429.000	--	--	27.579.716	100,00%	5,32%
TRDEVKS12252	--	26.429.000	1,043539894	5.10.2021	27.579.716	100,00%	5,32%
D.TÜREV ARAÇLARI	--	--	--	--	--	--	--
E.YABANCI SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	--	--	--	--	--	--	--
F.VARANTLAR	--	--	--	--	--	--	--
G.DİĞER VARLIKLAR	--	130.408.608	--	--	49.968.274	100,00%	9,63%
G.1 YATIRIM FONU KATILIM HESAPLARI	--	130.408.608	--	--	49.968.274	100,00%	9,63%
Ziraat Portföy TCA Fonu	Ziraat Portföy	122.642.500	0,1000	13.08.2020	12.270.382	24,56%	2,37%
Ziraat Portföy ZPF Fonu	Ziraat Portföy	7.766.108	4,8542	18.06.2021	37.697.892	75,44%	7,27%
FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ	--	383.672.244	--	--	518.714.070	100,00%	100,00%

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 OCAK – 31 ARALIK 2021 TARİHLİ FON FİYAT RAPORU TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2021 Sınırlı Denetimden Geçmiş		
	Tutarı (TL)	Grup %	Toplam %
A. Fon Portföy Değeri	518.714.070	100,00%	145,57%
1) Gayrimenkul Yat. Portföyü	441.166.080	85,05%	123,81%
a) Gayrimenkuller	391.184.000	75,41%	109,78%
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	--	--	--
c) GYF Katılma Payları	--	--	--
ç) GYO Sermaye Piyasası Araç.	8.602.880	1,66%	2,41%
d) Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan KDV Alacakları	14.320.537	2,76%	4,02%
e) Gayrimenkul Satışı Vadeli Alacaklar	27.058.663	5,22%	7,59%
2) Diğer	77.547.990	14,95%	21,76%
B. Hazır Değerler	134.900	100,00%	0,04%
a) Kasa	--	--	--
b) Bankalar	134.900	100,00%	0,04%
c) Diğer Hazır Değerler	--	--	--
C. Alacaklar	--	--	--
a) Takastan Alacaklar	--	--	--
b) Diğer Alacaklar	--	--	--
Ç) Diğer Varlıklar	162.822	100,00%	0,05%
D) Borçlar(-)	162.682.302	100,00%	45,66%
a) Takas'a Borçlar	--	--	--
b) Yönetim Ücreti	--	--	--
c) Ödenecek Vergi	750	0,00%	0,00%
ç) İhtiyatlar	7.738.801	4,76%	2,17%
d) Krediler	--	--	--
e) Diğer Borçlar	154.942.751	95,24%	43,48%
Toplam Değer	356.329.490	100,00%	100,00%
Dolaşımdaki Pay Sayısı	111.154.273		
FİYAT	3,205720		