

**MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.  
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Aktif Portföy Yönetimi A. Ş. (“Kurucu”) Yönetim Kurulu’na**

### **A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**

#### **1) Görüş**

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım (TL) Fon’un (“Fon”) 31 Aralık 2022 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 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) (“Tebliğ”) çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu’nca (“SPK”) belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standartları hükümlerini içeren; “SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı”na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### **2) Görüşün Dayanağı**

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu’nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları’na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları’nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları’na (BDS’lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. 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 bu konu nasıl ele alındı
Fon'un 31 Aralık 2022 sonu itibarıyla finansal durum tablosunda bulunan 1.713.162.500 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş ve Not 20'de açıklanmıştır. İlgili finansal varlığın Fon'un Net Varlık Değerinin önemli bir kısmını oluşturması ve değerlendirme metodunun önemli tahmin ve varsayımlarını içermesi sebebiyle finansal varlıkların değerlemesi kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.	<p>Denetim çalışmalarımız dahilinde; bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından yapılan değerlendirme raporunun içerisinde kullanılan önemli tahmin ve varsayımların uygunluğu ve geçerliliği değerlendirilmiştir.</p> <p>Bu çerçevede değerlendirme çalışmalarında kullanılan verilerin uygunluğu, bağımsız kaynaklar ile kontrol edilmiştir.</p> <p>Raporda kullanılmış olan değerlendirme metodlarının kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı, değerlendirme uzmanlarıyla birlikte değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan açıklamaların TFRS'ye uygunluğu kontrol edilmiştir.</p>

### 4) Diğer Hususlar

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım (TL) Fonu'nun 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 5 Mayıs 2022 tarihinde bu finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

### 5) Fon Yönetimi'nin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

## 6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

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

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

**6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)**

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

**B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor**

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Fon'un 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Fon iç tüzüğü'nün finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Kurucu Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Volkan Becerik'tir.

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

Volkan Becerik, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Nisan 2023

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>2</b>
<b>TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR .....</b>	<b>5-30</b>

**MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Cari Dönem 31 Aralık 2022</b>	<b>Geçmiş Dönem 31 Aralık 2021</b>
<b>Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	23	15	713
Diğer Alacaklar	5	213.862	-
Finansal Varlıklar	19	53.900.934	243.602.870
Gayrimenkul Yatırımları	20	1.713.162.500	310.141.792
Diğer Varlıklar	9	217.610.014	9.870.634
<b>Toplam Varlıklar (A)</b>		<b>1.984.887.325</b>	<b>563.616.009</b>
<b>Yükümlülükler</b>			
İlişkili Taraflara Borçlar	4,5	785.290	204.039
Diğer Borçlar	5	219.205	1.147.005
<b>Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)</b>		<b>1.004.495</b>	<b>1.351.044</b>
<b>Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)</b>		<b>1.983.882.830</b>	<b>562.264.965</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT KAR  
VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2022	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2021
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Kar Payı Gelirleri	12	7.394.629	20.933.580
Kira Gelirleri	12	28.942.126	113.723
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar / (Zarar)	12	42.239.562	65.169.838
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar / (Zarar)	12	248.724.286	124.292.980
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	20.758	35.949
<b>Esas Faaliyet Gelirleri/ (Giderleri)</b>		<b>327.321.361</b>	<b>210.546.070</b>
Yönetim ücretleri	8	(6.867.472)	(1.955.057)
Saklama ücretleri	8	(435.891)	(141.901)
Denetim Ücretleri	8	(8.040)	(7.083)
Kurul ücretleri	8	(329.382)	(90.337)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	8, 13	(28.385.911)	(12.123.106)
<b>Esas Faaliyet Giderleri</b>		<b>(36.026.696)</b>	<b>(14.317.484)</b>
<b>Esas Faaliyet Karı</b>		<b>291.294.665</b>	<b>196.228.586</b>
<b>Net Dönem Karı (A)</b>		<b>291.294.665</b>	<b>196.228.586</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
<b>Diğer Kapsamlı Gelir (B)</b>		-	-
<b>TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (A+B)</b>		<b>291.294.665</b>	<b>196.228.586</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



**MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT  
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		<b>Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2022</b>	<b>Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2021</b>
	<b>Dipnot Referansları</b>		
<b>Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)</b>		<b>562.264.965</b>	<b>366.036.379</b>
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/ (Azalış)	10	291.294.665	196.228.586
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10	1.130.323.200	-
Katılma Payı İade Tutarı (-)	10	-	-
<b>Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)</b>		<b>1.983.882.830</b>	<b>562.264.965</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT  
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2022	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2021
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>		<b>(1.130.323.898)</b>	<b>(3.055)</b>
Net Dönem Karı/Zararı		<b>291.294.665</b>	<b>196.228.586</b>
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltilmeler		<b>(256.118.915)</b>	<b>(145.226.560)</b>
Kar Payı Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	(7.394.629)	(20.933.580)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	12	(248.724.286)	(124.292.980)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(1.172.894.277)</b>	<b>(71.938.661)</b>
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(213.862)	1.185.169
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(346.549)	1.101.125
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		230.686.842	(22.931.163)
Gayrimenkul Yatırımlarındaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(1.403.020.708)	(51.293.792)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>(1.137.718.527)</b>	<b>(20.936.635)</b>
Alınan Kar Payları	12	7.394.629	20.933.580
<b>B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>		<b>1.130.323.200</b>	<b>-</b>
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10	1.130.323.200	-
<b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)</b>		<b>(698)</b>	<b>(3.055)</b>
<b>C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)</b>		<b>(698)</b>	<b>(3.055)</b>
<b>D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>23</b>	<b>713</b>	<b>3.768</b>
<b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)</b>	<b>23</b>	<b>15</b>	<b>713</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

### 1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

#### 1.1. Genel Bilgiler

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım (TL) Fonu Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan para, gayrimenkuller, III52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla “Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu” unvanı ile kurulan Fon'un unvanı Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31/12/2018 tarih ve 12233903-315.04-E.15358 sayılı izni ile “Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. Ataşehir Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu” olarak ve 06 Aralık 2021 tarih ve E12233903-305.04-13950 sayılı izni ile “Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu” olarak ve 17 Haziran 2022 tarih ve E-12233903-315.04-22956 sayılı izni ile “Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım (TL) Fonu” olarak değiştirilmiştir. Daha sonra, Şirket unvanının Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. olarak değişmesi sebebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16 Aralık 2022 tarih ve E-12233903-305.04-30316 sayılı izni ile Fon unvanı Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım (TL) Fonu olarak değiştirilmiştir

Fon Kurucusu, Yöneticisi ve Portföy Saklayıcısı ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

#### **Kurucu ve Yönetici:**

Unvanı: Aktif Portföy Yönetimi A.Ş.

Merkez Adresi: Esentepe Mahallesi Kore Şehitleri Caddesi No:8/1 34394 Şişli / İstanbul

#### **Saklayıcı Kurumlar:**

Unvanı: Aktif Yatırım Bankası A.Ş.

Merkez Adresi: Esentepe Mahallesi Kore Şehitleri Caddesi No: 8/1 34394 Şişli / İstanbul

#### **Fon portföyünün yönetimi**

Fon'un katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu 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. Fon'un faaliyetlerinin yürütülmesi esnasında kurucu tarafından fonun yönetiminin bir portföy yöneticisine devredilmesi veya dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, Kurucu tarafından, bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Kurucunun yönetim kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, ayrıca kurucu nezdinde Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve genel müdür ile bu maddede belirtilen yönetim kurulu üyesinden oluşan en az üç kişilik bir yatırım komitesi bulunur.

Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

Fon hizmet birimi Aktif Yatırım Bankası A.Ş. nezdinde oluşturulmuştur. Fon hizmet birimi asgari olarak, Fon muhasebe kayıtlarının tutulması, nakit mutabakatlarının yapılması, katılma payı alım-satım emirlerinin kontrol edilmesi, gün sonlarında Fon raporlarının, Fon'un mizan, bilanço, gelir-gider tablosunun hazırlanması gibi görevleri yerine getirir. Fon hizmet birimi bünyesinde fon müdürü ve fon işlemleri için gerekli mekan, teknik donanım ve muhasebe sistemi ile yeterli sayıda ihtisas personelinin bulundurulması zorunludur. Fon müdürü asgari olarak fon hizmet biriminin organizasyonunun sağlanması, fon ile ilgili yasal ve diğer işlemlerin koordinasyonu, yürütülmesi ve takibinden sorumludur. Fon müdürü, portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunamaz. Fon müdürünün herhangi bir sebepten dolayı görevden ayrılması halinde altı iş günü içinde yeni bir fon müdürü atanır ve Kurula bildirilir.

Yabancı yatırım araçları fon portföyüne dahil edilebilir. Ancak, fon portföyüne dahil edilen yabancı para ve sermaye piyasası araçları fon toplam değerinin %20'si ve fazlası olamaz.

## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

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

#### 1.1. Genel Bilgiler (Devamı)

##### Fon yönetim ücretleri

Fon'a ilişkin tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %10 (yüzdeon) olarak uygulanır.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Fon toplam değerinin günlük %0,00137'den (yüzbindebirvirgülotuzyedisi) [yıllık yaklaşık %0,50 (yüzdesıfırvirgülelli)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret, her ay sonunu izleyen 5 (beş) iş günü içinde kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya Fon'dan ödenecektir.

##### Saklama ve denetim ücretleri

Fon'un mali tablolarının bağımsız denetiminde bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda saklayıcı kuruluştan hizmet alınır.

##### Fon süresi

Fon, 31 Ekim 2018 tarihinde halka arz edilmiş olup, süresiz olarak kurulmuştur.

##### Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi

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

Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde, Yatırım Fonu Tebliği hükümleri kıyasen uygulanır.

Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.

Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda fonun varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir.

Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

##### Gayrimenkul sermayesi yatırımlarına ilişkin yatırım sınırlamaları

Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### 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 (“KGGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK’nın 31 Aralık 2013 tarih ve 2013/43 sayılı bülteninde açıklanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları” başlıklı duyurusunda belirtilen esaslar kullanılmıştır.

###### Finansal Tabloların Onaylanması

Fon’un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu’nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 28 Nisan 2023 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir.

###### Ölçüm Esasları

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

###### Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

Not 7 – Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Not 19 – Finansal araçlar

#### İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

#### Yabancı Para

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

## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

##### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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 şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, Fon, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardını uygulamamıştır.

Kamu Gözetim Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (“TFRS”) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama”yı (“TMS 29”) uygulayıp uygulamayacakları konusunda açıklamada bulunmuştur. Bu açıklamaya göre, TFRS’yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu çerçevede 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

#### 2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

#### 2.3. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Cari dönemde finansal tabloları etkileyen muhasebe politikası değişikliği yoktur. Tespit edilen önemli muhasebe hatası bulunmamaktadır.

#### 2.4. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

##### a) 2022 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 3 (Değişiklikler)	<i>Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar</i>
TMS 16 (Değişiklikler)	<i>Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar</i>
TMS 37 (Değişiklikler)	<i>Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti</i>
TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e Yapılan</i>
2018 – 2020	<i>Değişiklikler</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30</i>
	<i>Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar</i>

Fon yönetimi, bu değişikliklerin Fon’un finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmadığını değerlendirmiştir.

##### TFRS 3 (Değişiklikler) *Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar*

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeve’ye yapılan bir referansı güncellemektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve’de şimdiye kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

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

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

##### a) 2022 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

##### **TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar**

Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kâr veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

##### **TMS 37 (Değişiklikler) Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyeti**

TMS 37’de yapılan değişiklikle, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2022’de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

##### **TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020**

##### **TFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması’nda Yapılan Değişiklik**

TFRS 1’de yapılan değişiklikle, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS’leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS’leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

##### **TFRS 9 Finansal Araçlar’da Yapılan Değişiklik**

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

##### **TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020 (Devamı)**

##### **TMS 41 Tarımsal Faaliyetler’de Yapılan Değişiklik**

Bu değişiklikle TMS 41’in 22’nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### a) 2022 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

##### **TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar**

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) Haziran 2020’de yayımlanan ve kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan belirli imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını belirlememeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan *COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16’ya İlişkin Değişiklikler*’i yayımlamıştır.

Değişiklik ilk yayımlandığında, kolaylaştırıcı uygulama kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi durumunda geçerliydi. Kiralayanların kiracılara COVID-19 ile ilgili kira imtiyazları sunmaya devam etmesi ve COVID-19 pandemisinin etkilerinin devam etmesi ve bu etkilerin önemli olması nedenleriyle, KGK kolaylaştırıcı uygulamanın kullanılabileceği süreyi bir yıl uzatmıştır.

Bu yeni değişiklik kiracılar tarafından, 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

Fon yönetimi, 2022 yılından itibaren geçerli olan bu değişiklik ve yorumların Fon’un finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmadığını değerlendirmiştir.

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

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

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulanması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>

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

##### **TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2023 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.



## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

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

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

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

##### **TMS 1 (Değişiklikler) *Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması***

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

##### **TFRS 4 (Değişiklikler) *TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması***

TFRS 17’nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023’e ertelenmesiyle sigorta şirketlerine sağlanan TFRS 9’un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

##### **TMS 1 (Değişiklikler) *Muhasebe Politikalarının Açıklanması***

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas almalarını gerektirmektedir.

TMS 1’de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

##### **TMS 8 (Değişiklikler) *Muhasebe Tahminleri Tanımı***

Bu değişiklik “muhasebe tahminlerindeki değişiklik” tanımı yerine “muhasebe tahmini” tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir.

TMS 8’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

##### **TMS 12 (Değişiklikler) *Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi***

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların olduğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir.

TMS 12’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

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

## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

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

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

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

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

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

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

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

##### **TFRS 16 (Değişiklikler) Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü**

TFRS 16’daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15’teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır.

TFRS 16’da yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

##### **TMS 1 (Değişiklikler) Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler**

TMS 1’deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır.

TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

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

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

#### 2.5. Karşılaştırmalı Bilgiler

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

## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

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

#### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

##### Hasılat

###### Katılım payı gelirleri:

Katılım payı gelir ve giderleri kar veya zararda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Katılım payı gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon katılım paylarını, borsa para piyasası ile ters repo işlemlerinden kaynaklanan katılım paylarını ve vadeli işlem teminatlarının nemalarını içermektedir.

###### Fon toplam gider oranı ve yönetim ücretleri:

Fondan karşılanan, yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının üst sınırı yıllık %10 (yüzdeon)’dur.

3, 6, 9 ve 12 aylık dönemlerin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşıp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak, Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde aşan tutarın ilgili dönemi takip eden beş iş günü içinde fona iade edilmesinden Kurucu ve Portföy Saklayıcısı sorumludur. İade edilen tutar, ilgili yıl içinde takip eden dönemlerin toplam gider oranı hesaplamasında toplam giderlerden düşülür. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi fondan yapılabilecek harcamalar dışında Fon’a gider tahakkuk ettirilemez ve fon malvarlığından ödenemez.

Fon’un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Fon toplam değerinin günlük %0,00137’den (yüzbindebirvirgülotuzyedi) [yıllık yaklaşık %0,50 (yüzdesıfırvirgülelli)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret, her ay sonunu izleyen 5 (beş) iş günü içinde kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya Fon’dan ödenecektir. Dağıtım Kurulu ile sözleşme olmaması durumunda Kurul tarafından belirlenen “genel komisyon oranı” uygulanır.

##### Giderler

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

##### Finansal varlıklar

Fon, menkul kıymetlerini “GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar” menkul kıymetler olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirilmektedir. 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 yatırım ile 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 kar payları 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.

## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

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

#### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### Finansal varlıklar (Devamı)

###### 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 Yükümlülükler 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 Yükümlülükler 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 alış fiyatı arasındaki farkın etkin faiz yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle “Ters Repo Alacakları” olarak kaydedilir.

###### 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.

## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

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

#### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### Finansal varlıklar (Devamı)

###### 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 satım 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.

(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 akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İfta edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

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

#### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### Finansal yükümlülükler

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.

##### Netleştirme

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

##### 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.

##### 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.

##### Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Fon, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

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

#### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### 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 dağıtılacak 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 2020 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.

##### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

##### 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.

##### Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Fon’un finansal tabloların hazırlanmasında kullandığı önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları bulunmamaktadır.

## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon, Fon’un yatırım stratejisine uygun olarak çeşitli menkul kıymetlere ve türevlere yatırım yapmak amacıyla tek faaliyet bölümü olarak yapılanmıştır. Fon’un tüm faaliyetleri birbiriyle ilişkili ve birbirlerine bağımlıdır. Dolayısıyla tüm önemli faaliyet kararları Fon’u tek bir bölüm olarak değerlendirmek suretiyle alınmaktadır. Tek faaliyet bölümüne ilişkin bilgiler Fon’un bir bütün olarak sunulan finansal tablo bilgilerine eşittir.

### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde ilişkili taraflarla olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

<b>Borçlar</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Not 5)	785.290	204.039
	<b>785.290</b>	<b>204.039</b>

b) 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili taraflarla yapılan işlemlerden gelirler / (giderler)</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2022</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2021</b>
Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti (Not 8)	6.867.472	1.955.057
	<b>6.867.472</b>	<b>1.955.057</b>

### 5. ALACAK VE BORÇLAR

<b><u>Alacaklar</u></b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Gider Karşılığı Alacaklar	213.862	-
	<b>213.862</b>	<b>-</b>

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla diğer alacakları bulunmamaktadır (31 Aralık 2021:Bulunmamaktadır).

Fon’un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

<b><u>Borçlar</u></b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Yönetim Ücretleri	785.290	204.039
Ödenecek SPK Kayda Alma Ücretleri	99.203	28.118
Gayrimenkul Depozitolarından Doğan Borçlar	28.568	28.568
Saklama Ücretleri	43.677	11.280
Denetim Ücretleri	18.723	17.763
Tescil Ücretleri	4.761	5.234
Diğer Borçlar	24.273	1.056.042
	<b>1.004.495</b>	<b>1.351.044</b>



## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 6. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

### 7. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Fon'un menkul kıymetleri İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ("Takasbank") tarafından muhafaza edilmekte olup, geçmiş dönemlerde tatbik edilen ve Takasbank ve Borsa üyelerini kapsamakta olan "şemsiye sigorta" uygulaması sona erdirilmiş; bu uygulamanın yerine Takasbank'ın sigortalandığı dolayısıyla da Fon'un bu kuruluşlar nezdinde saklanan tüm menkullerinin de sigorta kapsamında olduğu bir sigorta sistemine geçilmiştir. Fon adına düzenlenmiş ayrı bir sigorta poliçesi yoktur. Sigorta poliçesi Takasbank ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. 'yi ("MKK") kapsamakta olup Takasbank ve MKK'da meydana gelebilecek olan emniyeti suistimal, sahtecilik, hırsızlık, taşıma riskleri, her türlü maddi hasar, kaybolma ve saklama riskleri sigorta kapsamındadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Viop işlemleri için teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

### 8. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Yönetim Ücretleri	6.867.472	1.955.057
Saklama Ücretleri	435.891	141.901
Kurul Ücretleri	329.382	90.337
Denetim Ücretleri	8.040	7.083
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (Not 13)	28.385.911	12.123.106
	<b>36.026.696</b>	<b>14.317.484</b>

### 9. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	217.610.014	9.870.634
	<b>217.610.014</b>	<b>9.870.634</b>

### 10. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Toplam değeri/Net varlık değeri (Dönem başı)	<b>562.264.965</b>	<b>366.036.379</b>
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/ (Azalış)	291.294.665	196.228.586
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	1.130.323.200	-
Katılma Payı İade Tutarı (-)	-	-
Toplam değeri/Net varlık değeri (Dönem sonu)	<b>1.983.882.830</b>	<b>562.264.965</b>

## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

#### a) Birim Pay Değeri:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Fon Toplam Değeri:	1.983.882.830 TL	562.264.965 TL
Dolaşımdaki Pay Sayısı:	956.800	326.800
Birim Pay Değeri:	2.073,456135	1.720,517029

#### b) Katılma Belgeleri Hareketleri:

	2022 Adet	2021 Adet
Açılış	326.800	326.800
Satışlar	630.000	-
Geri Alışlar	-	-
31 Aralık	956.800	326.800

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Toplam Değer/Net Varlık Değeri bakiyesi 1.983.882.830 TL tutarındadır (31 Aralık 2021: 562.264.965 TL).

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Artış / Azalış bakiyesi 291.294.660 TL artış tutarındadır (31 Aralık 2021: 196.228.586 TL).

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri	1.983.882.830	562.264.965
Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri	(1.983.882.830)	562.264.965
Fark	-	-

### 12. HASILAT

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
<b><u>Esas Faaliyet Gelirleri/Giderleri</u></b>		
Kar Payı Gelirleri	7.394.629	20.933.580
Kira Gelirleri	28.942.126	113.723
Finansal Varlık ve Yükümlülöklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	42.239.562	65.169.838
Finansal Varlık ve Yükümlülöklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	248.724.286	124.292.980
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20.758	35.949
	<b>327.321.361</b>	<b>210.546.070</b>

## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### 13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

<b><u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</u></b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Diğer Gelirler	20.758	35.949
	<b>20.758</b>	<b>35.949</b>

  

<b><u>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</u></b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Binalar ve Tapular İçin Harç Ödemeleri	24.809.771	2.314.917
Ödenen Hizmet Bedelleri	1.670.348	6.475.453
Bakım Onarım Tadilat vb. Giderler	783.123	681.690
Vergi, Resim ve Harçlar	296.231	343.762
Metropol İstanbul Projesi Kapora TL Karşılığı	-	1.499.721
Diğer Giderler (*)	826.438	807.563
	<b>28.385.911</b>	<b>12.123.106</b>

(\*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde emlak vergisi gideri, banka masrafları ve diğer giderler bulunmaktadır (31 Aralık 2021: Gayrimenkul satış vaadi ücretleri, portföy değerlendirme giderleri ve diğer giderlerden oluşmaktadır).

### 14. FİNANSMAN GİDERLERİ

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

### 15. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

### 16. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

### 17. YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Bakınız Bölüm 2 “Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar”.

### 18. TÜREV ARAÇLAR

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla türev araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

### 19. FİNANSAL ARAÇLAR

<b><u>Finansal Varlıklar</u></b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Yatırımlar	53.900.934	243.602.870
	<b>53.900.934</b>	<b>243.602.870</b>

## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### 19. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	
	<u>Maliyet değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
<u>Borçlanma senetleri</u>		
Yatırım Fonları	11.430.407	11.966.929
Kamu Kira Sertifikaları	42.325.686	41.934.005
	<b>53.756.093</b>	<b>53.900.934</b>
	31 Aralık 2021	
	<u>Maliyet değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
<u>Borçlanma senetleri</u>		
Yatırım Fonları	13.508.410	25.680.541
Kamu Kira Sertifikaları	208.716.600	217.922.329
	<b>222.225.010</b>	<b>243.602.870</b>

### 20. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Fon’un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, gayrimenkul yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Finansal Varlıklar</u>		
Gayrimenkul Yatırımları (*)	1.713.162.500	310.141.792
	<b>1.713.162.500</b>	<b>310.141.792</b>

(\*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 127 adet taşınmazdan oluşan gayrimenkul yatırımlarının portföy değeri 1.713.162.500 TL’dir (31 Aralık 2021: 267 adet taşınmaz ve 310.141.792 TL portföy değeri).

	Binalar	Toplam
<b>1 Ocak 2022</b>	310.141.792	310.141.792
Alımlar	1.180.456.525	1.180.456.525
Çıkışlar	(63.065.907)	(63.065.907)
Gerçeğe uygun değer artışı/azalışı	285.630.090	285.630.090
<b>31 Aralık 2022</b>	<b>1.713.162.500</b>	<b>1.713.162.500</b>
	Binalar	Toplam
<b>1 Ocak 2021</b>	258.848.000	258.848.000
Çıkışlar	(114.717.600)	(114.717.600)
Gerçeğe uygun değer artışı/azalışı	166.011.392	166.011.392
<b>31 Aralık 2021</b>	<b>310.141.792</b>	<b>310.141.792</b>

## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### 20. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI (Devamı)

	31 Aralık 2022		
	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri
Gayrimenkul yatırımları	565.877.500	1.713.162.500	1.713.162.500
	<b>565.877.500</b>	<b>1.713.162.500</b>	<b>1.713.162.500</b>

	31 Aralık 2021		
	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri
Gayrimenkul yatırımları	144.130.500	310.141.972	310.141.972
	<b>144.130.500</b>	<b>310.141.972</b>	<b>310.141.972</b>

Emsal karşılaştırma yöntemi ile gerçeğe uygun değeri belirlenmiş olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gerçeğe uygun değer ölçümü Seviye 2 olarak sınıflandırılmıştır.

Gayrimenkul yatırımları, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme şirketleri tarafından hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde belirlenen gerçeğe uygun değerleriyle finansal tablolara yansıtılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenmiştir.

Değerleme Yöntemi	Değerleme Şirketi	31 Aralık 2022	
		Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutar
Emsal	Başkent Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30 Aralık 2022	
Karşılaştırma	Epos Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31 Aralık 2022	1.713.162.500
<b>Toplam</b>			<b>1.713.162.500</b>

Değerleme Yöntemi	Değerleme Şirketi	31 Aralık 2021	
		Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutar
Emsal	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve		
Karşılaştırma	Danışmanlık A.Ş.	31 Aralık 2021	310.141.972
<b>Toplam</b>			<b>310.141.972</b>

31 Aralık 2022 itibarıyla gayrimenkul yatırımları üzerinde bir teminat veya ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

### 21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

#### Finansal Risk Faktörleri

Fon, faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Fon’un toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Fon’un mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### Kar payı riski

Kar payı riski, piyasa katılım paylarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon'un kar paylarına duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. Fon'un kar payına duyarlılığı finansal araçların katılım payı değişimine bağlı olarak finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde olacak değişikliği içermektedir.

Fon'un ilgili finansal durum tablosu tarihleri itibarıyla faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Değişken Kar Paylı Finansal Araçlar</b>		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	41.934.005	217.922.329
	<b>41.934.005</b>	<b>217.922.329</b>

Fon'un finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı değişken getirili menkul kıymetleri faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat ve faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Fon'un yaptığı analizlere göre TL faizlerde % 1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla değişken getirili menkul kıymetleri gerçeğe uygun değerinde ve Fon'un net dönem karı/zararında meydana gelen etkiler aşağıda sunulmuştur.

#### 31 Aralık 2022

Risk Türü	Risk Oranı	Risk Yönü	Dönem Karına	Net Varlık
Kar payı riski	% 1	Yukarı	419.340	419.340
		Aşağı	(419.340)	(419.340)

#### 31 Aralık 2021

Risk Türü	Risk Oranı	Risk Yönü	Dönem Karına	Net Varlık
Kar payı riski	% 1	Yukarı	2.179.223	2.179.223
		Aşağı	(2.179.223)	(2.179.223)

#### Fiyat riski

Fon'un finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı hisse senetleri ve yatırım fonlarındaki paylar kar payı ve faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır.

Fon piyasa fiyatıyla değerlendirilen finansal varlıklara sahip olduğundan fiyat riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tabloda diğer bütün değişkenlerin sabit kalması koşuluyla Fon'un portföyündeki finansal varlıkların piyasa fiyatlarında %10 değer artışı/(azalışının) Fon'un varlıkları üzerindeki etkisi gösterilmektedir.

		31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
	Endeksteki değişim	Kar veya zarar tablosu	Kar veya zarar tablosu
Yatırım Fonları	% 10	20.871.660	21.792.233
		<b>20.871.660</b>	<b>21.792.233</b>

#### 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.

## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### 21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Fon’un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat(*)	Finansal Varlıklar(**)	Diğer
	Alacaklar		Diğer Alacaklar				
31 Aralık 2022	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	213.862	15	41.934.005	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	213.862	15	41.934.005	-
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	-	-	-	-	-	-	-

(\*) Bankalar mevduatının içinde 15 TL tutarında vadesiz hesap bulunmaktadır.

(\*\*) Hisse senetleri ve yatırım fonları dahil edilmemiştir.

## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### 21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2021	Alacaklar						Diğer
	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat(*)	Finansal Varlıklar(**)	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	-	713	217.922.329	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	713	217.922.329	-
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	-	-	-	-	-	-	-

(\*) Bankalar mevduatının içinde 713 TL tutarında vadesiz hesap bulunmaktadır.

(\*\*) Hisse senetleri ve yatırım fonları dahil edilmemiştir.



## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### 21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### Kur riski

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kur riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

#### Likidite riski

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

Türev olmayan finansal yükümlülüklerin 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

#### 31 Aralık 2022

<u>Sözleşme uyarınca vadelere</u>	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı					
	Defter Değeri	(I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Diğer Borçlar	219.205	219.205	219.205	-	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar	785.290	785.290	785.290	-	-	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>1.004.495</b>	<b>1.004.495</b>	<b>1.004.495</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 31 Aralık 2021

<u>Sözleşme uyarınca</u> <u>vadeler</u>	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı					
	Defter Değeri	(I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Diğer Borçlar	1.147.005	1.147.005	1.147.005	-	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar	204.039	204.039	204.039	-	-	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>1.351.044</b>	<b>1.351.044</b>	<b>1.351.044</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### 21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### Finansal Araç Kategorileri

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

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<b>31 Aralık 2022</b>					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	15	-	-	15	23
Diğer Alacaklar	213.862	-	-	213.862	9
Diğer Varlıklar	217.610.014	-	-	217.610.014	5
Gayrimenkul Yatırımları	-	1.713.162.500	-	1.713.162.500	20
Finansal Varlıklar	-	53.900.934	-	53.900.934	19
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
İlişkili Taraflara Borçlar	-	-	785.290	785.290	4,5
Diğer Borçlar	-	-	219.205	219.205	5
<b>31 Aralık 2021</b>					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	713	-	-	713	23
Diğer Varlıklar	9.870.634	-	-	9.870.634	9
Gayrimenkul Yatırımları	-	310.141.792	-	310.141.792	20
Finansal Varlıklar	-	243.602.870	-	243.602.870	19
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
İlişkili Taraflara Borçlar	-	-	204.039	204.039	4,5
Diğer Borçlar	-	-	1.147.005	1.147.005	5

## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### 21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

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

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

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

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

31 Aralık 2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Gayrimenkul Yatırımları	-	1.713.162.500	-	1.713.162.500
Özel Sektör Kira Sertifikaları	-	11.966.929	-	11.966.929
Yatırım Fonları	41.934.005	-	-	41.934.005
	<b>41.934.005</b>	<b>1.725.129.429</b>	<b>-</b>	<b>1.767.063.434</b>

  

31 Aralık 2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Gayrimenkul Yatırımları	-	310.141.792	-	310.141.792
Özel Sektör Kira Sertifikaları	-	25.680.541	-	25.680.541
Yatırım Fonları	217.922.329	-	-	217.922.329
	<b>217.922.329</b>	<b>335.822.333</b>	<b>-</b>	<b>553.744.662</b>

### 22. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

24 Ocak 2023 tarihinde KAP'ta açıklanan içtüzük değişikliği ile fonun unvanı Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım (TL) Fonu olarak değiştirilmiştir.

6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş ili, Pazarcık ve Elbistan ilçeleri merkezli yaşanan, pek çok ilimizi etkileyen ve tüm ülkemizi derinden sarsan depremlerin yarattığı olumsuzluklar nedeniyle bölgedeki 10 ilimizi içerecek şekilde olağanüstü hal durumu ilan edilmiştir. Söz konusu doğal afete ilişkin gelişmeler ve piyasalara yansması Fon yönetimi tarafından yakından izlenmektedir.

## MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### 23. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bankadaki nakit	15	713
<i>Vadesiz mevduat</i>	<i>15</i>	<i>713</i>
	<b>15</b>	<b>713</b>

Fon’un 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla nakit akış tablolarında nakit ve nakit benzeri değerler, faiz tahakkukları düşülerek gösterilmektedir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	15	713
<b>Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>15</b>	<b>713</b>

### 24. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Bakınız Dipnot 10.

### 25. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Fon’un 1 Ocak – 31 Aralık 2022 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2021 dönemlerinde Bağımsız Denetim Kuruluşundan (BDK) aldığı hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

	2022			2021		
	BDK	Diğer BDK	Toplam	BDK	Diğer BDK	Toplam
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	25.354	-	25.354	18.349	-	18.349

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

Bulunmamaktadır.

**MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT**  
**FİYAT RAPORU**

**MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU**

**Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve  
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının  
Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor**

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

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım (TL) Fonu’nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları Tebliğ hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen SPK, Kurucu Yönetim Kurulu ve Aktif Portföy Yönetim A.Ş.’nin (“Kurucu”) bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

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

Volkan Becerik, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Nisan 2023

**MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHLİ FİYAT RAPORU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**35 - MPG- Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu-(30-12-2022 )**

	TUTARI(TL)	Grup (%)	Toplam (%)		TUTARI(TL)	Grup (%)	Toplam (%)
<b>MİZANDAN PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>1.767.063.433,69</b>			<b>FON TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>1.983.882.830,41</b>		
<b>A. FON PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>1.767.063.434,20</b>		<b>89,07%</b>	Toplam Pay Sayısı	1000000000,0000		
1)Gayrimenkul Yatırımları Portföyü	1.713.162.500,00	96,95%	86,35%	Dolaşımdaki Pay Sayısı	956800,0000		
a)Gayrimenkuller	1.713.162.500,00	100,00%	86,35%	Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	,0000		
b)Gayrimenkule Dayalı Haklar	0	0,00%	0,00%	Merkezdeki Pay Sayısı	999043200,0000		
c)GYF Katılma Payları	0	0,00%	0,00%	<b>Fiyat</b>	<b>2.073,46</b>		
ç)GYO Sermaye Piyasası Araçları	0	0,00%	0,00%	<b>(VOB AçıkPozisyon)</b>	<b>0</b>		<b>0,00%</b>
d)Diğer	0	0,00%	0,00%	<b>Pay Sahibi Sayısı</b>	<b>6</b>		
<b>2)Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü</b>	<b>53.900.934,20</b>	<b>3,05%</b>	<b>2,72%</b>	Günlük Yönetim Ücreti	81.554,03		
<b>B. HAZIR DEĞERLER</b>	<b>15,22</b>		<b>0,00%</b>	<b>Dünkü Fiyat</b>	<b>1.914,53</b>		<b>8,30%</b>
b) Bankalar	15,22	100,00%	0,00%				
i) TL Hesaplar	15,22	100,00%	0,00%				
ii) Yabancı Para TL Karşılığı	0	0,00%	0,00%				
iii) VOB Nakit Teminatları (Alacakları)	0	0,00%	0,00%				
c) Diğer Hazır Değerler	0	0,00%	0,00%				
<b>C. ALACAKLAR</b>	<b>217.823.875,97</b>		<b>10,98%</b>				
Takastan AlacaklarT1	0	0,00%	0,00%				
Takastan AlacaklarT2	0	0,00%	0,00%				
Diğer Alacaklar	217.823.875,97	100,00%	10,98%				
1)Devreden İndirilecek KDV %18	217.610.013,86	99,90%	10,97%				
2)Hesaplanan KDV %8	0	0,00%	0,00%				
3)Hesaplanan KDV %18	0	0,00%	0,00%				
4)Gayrimenkul Kira Alacakları	0	0,00%	0,00%				
5)Diğer	213.862,11	0,10%	0,01%				
<b>D. DİĞER VARLIKLAR</b>	<b>0</b>		<b>0,00%</b>				
Diğer Varlıklar	0	0,00%	0,00%				
<b>E. BORÇLAR</b>	<b>1.004.494,98</b>		<b>-0,05%</b>				
Takasa BorçlarT1	0	0,00%	0,00%				
Takasa BorçlarT2	0	0,00%	0,00%				
Yönetim Ücreti	785.289,93	78,18%	-0,04%				
Ödenecek Vergi	0	0,00%	0,00%				
İhtiyatlar	0	0,00%	0,00%				
Krediler	0	0,00%	0,00%				
Diğer Borçlar	219.205,05	21,82%	-0,01%				
1)Denetim Ücreti	18.722,74	1,86%	0,00%				
2)Ödenecek Takas Saklama Komisyonu	43.676,82	4,35%	0,00%				
3)Ödenecek SPK kayda alma ücreti	99.203,18	9,88%	-0,01%				
4)Noter Masrafı	0	0,00%	0,00%				
5)İlan Giderleri	0	0,00%	0,00%				
6)Ödenecek Faiz ve Ücretler	0	0,00%	0,00%				
7)Kredi Devir Geliri Karşılığı	0	0,00%	0,00%				
8)Alınan Depozitolar	28.568,00	2,84%	0,00%				
9)Diğer	29.034,31	2,89%	0,00%				
<b>F. M.D.Düşüş Karşılığı</b>	<b>0</b>		<b>0,00%</b>				
<b>FON TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>1.983.882.830,41</b>						

MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHLİ FİYAT RAPORU  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

YATIRIMLAR		Alış Tarihi	ISIN Kodu		Alış Maliyeti		Değerleme Raporu Tarihi		Değerleme Raporunda Yer Alan Değer(TL)		Portföy Değeri (TL)	Grup (%)	Toplam (%)	F.T.D. (%)		
A.1. GAYRİMENKULLER																
DEVREMÜLK İRTİFAKI																
İNTİFA HAKKI																
ÜST HAKKI																
A.1. GAYRİMENKULLER																
A.2. GAYRİMENKULLERE DAYALI HAKLAR																
GAYRİMENKULLER																
		28.01.2022	AKTİF-BODRUM1 41362M2		15.405.000,00		30.12.2022		18.705.000,00		18.705.000,00	1,09%	1,06%	0,94		
		28.01.2022	AKTİF-BODRUM2 13910M2		31.690.000,00		30.12.2022		38.845.000,00		38.845.000,00	2,27%	2,20%	1,96		
		28.01.2022	AKTİF-BODRUM3 19680M2		31.690.000,00		30.12.2022		38.845.000,00		38.845.000,00	2,27%	2,20%	1,96		
		28.01.2022	AKTİF-KAT1 135745M2		37.525.000,00		30.12.2022		44.875.000,00		44.875.000,00	2,62%	2,54%	2,26		
		28.01.2022	AKTİF-KAT2 28588M2		37.525.000,00		30.12.2022		44.875.000,00		44.875.000,00	2,62%	2,54%	2,26		
		28.01.2022	AKTİF-KAT3 7257M2		37.525.000,00		30.12.2022		44.875.000,00		44.875.000,00	2,62%	2,54%	2,26		
		28.01.2022	AKTİF-KAT4 5424M2		37.525.000,00		30.12.2022		44.875.000,00		44.875.000,00	2,62%	2,54%	2,26		
		28.01.2022	AKTİF-KAT5 5362M2		37.525.000,00		30.12.2022		44.875.000,00		44.875.000,00	2,62%	2,54%	2,26		
		28.01.2022	AKTİF-KAT6 5232M2		37.525.000,00		30.12.2022		44.875.000,00		44.875.000,00	2,62%	2,54%	2,26		
		28.01.2022	AKTİF-KAT7 5232M2		37.525.000,00		30.12.2022		44.875.000,00		44.875.000,00	2,62%	2,54%	2,26		
		28.01.2022	AKTİF-KAT8 5232M2		37.525.000,00		30.12.2022		44.875.000,00		44.875.000,00	2,62%	2,54%	2,26		
		28.01.2022	AKTİF-ZEMİN 41828M2		62.230.000,00		30.12.2022		73.605.000,00		73.605.000,00	4,30%	4,17%	3,71		
		27.06.2022	İSTANBUL GAP BİNA		0		30.12.2022		821.300.000,00		821.300.000,00	47,94%	46,48%	41,4		
		31.08.2020	METROPOL B-14 142.54M2		831.000,00		29.12.2022		2.500.000,00		2.500.000,00	0,15%	0,14%	0,13		
		31.08.2020	METROPOL B-15 201M2		1.188.500,00		29.12.2022		3.425.000,00		3.425.000,00	0,20%	0,19%	0,17		
		31.08.2020	METROPOL B-16 172.57M2		973.000,00		29.12.2022		2.975.000,00		2.975.000,00	0,17%	0,17%	0,15		
		31.08.2020	METROPOL B-19 92.17M2		514.000,00		29.12.2022		1.775.000,00		1.775.000,00	0,10%	0,10%	0,09		
		31.08.2020	METROPOL B-20 86.31M2		485.500,00		29.12.2022		1.700.000,00		1.700.000,00	0,10%	0,10%	0,09		
		31.08.2020	METROPOL B-7 90.56M2		534.000,00		29.12.2022		1.750.000,00		1.750.000,00	0,10%	0,10%	0,09		
		31.08.2020	METROPOL B-8 90.52M2		532.500,00		29.12.2022		1.750.000,00		1.750.000,00	0,10%	0,10%	0,09		
		31.08.2020	METROPOL D11-1 427.94M2		7.417.000,00		29.12.2022		17.750.000,00		17.750.000,00	1,04%	1,00%	0,89		
		31.08.2020	METROPOL D11-2 243.98M2		4.554.000,00		29.12.2022		17.750.000,00		17.750.000,00	1,04%	1,00%	0,89		
		31.08.2020	METROPOL D11-3 1184.7M2		10.356.000,00		29.12.2022		21.425.000,00		21.425.000,00	1,25%	1,21%	1,08		
		31.08.2020	METROPOL D11-4 466.21M2		4.662.500,00		29.12.2022		12.500.000,00		12.500.000,00	0,73%	0,71%	0,63		
		31.08.2020	METROPOL D11-5 192.85M2		2.189.500,00		29.12.2022		12.500.000,00		12.500.000,00	0,73%	0,71%	0,63		
		31.08.2020	METROPOL D11-6 466.21M2		4.706.500,00		29.12.2022		12.500.000,00		12.500.000,00	0,73%	0,71%	0,63		
		31.08.2020	METROPOL D11-7 192.85M2		2.209.500,00		29.12.2022		12.500.000,00		12.500.000,00	0,73%	0,71%	0,63		
		31.08.2020	METROPOL G1-11 54.21M2		582.000,00		29.12.2022		1.575.000,00		1.575.000,00	0,09%	0,09%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G1-12 54.62M2		586.500,00		29.12.2022		1.637.500,00		1.637.500,00	0,10%	0,09%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G1-13 57.6M2		618.500,00		29.12.2022		1.712.500,00		1.712.500,00	0,10%	0,10%	0,09		
		31.08.2020	METROPOL G1-14 164.2M2		1.579.500,00		29.12.2022		4.900.000,00		4.900.000,00	0,29%	0,28%	0,25		
		31.08.2020	METROPOL G1-15 109.19M2		1.041.500,00		29.12.2022		2.850.000,00		2.850.000,00	0,17%	0,16%	0,14		
		31.08.2020	METROPOL G1-16 82.01M2		853.000,00		29.12.2022		2.325.000,00		2.325.000,00	0,14%	0,13%	0,12		
		31.08.2020	METROPOL G1-17 174.37M2		1.675.500,00		29.12.2022		4.537.500,00		4.537.500,00	0,26%	0,26%	0,23		
		31.08.2020	METROPOL G1-18 40.36M2		433.500,00		29.12.2022		1.225.000,00		1.225.000,00	0,07%	0,07%	0,06		
		31.08.2020	METROPOL G1-19 55.55M2		596.500,00		29.12.2022		1.662.500,00		1.662.500,00	0,10%	0,09%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G1-20 89.63M2		951.000,00		29.12.2022		2.600.000,00		2.600.000,00	0,15%	0,15%	0,13		
		31.08.2020	METROPOL G1-21 82.62M2		876.500,00		29.12.2022		2.450.000,00		2.450.000,00	0,14%	0,14%	0,12		
		31.08.2020	METROPOL G1-22 87.27M2		1.063.000,00		29.12.2022		2.925.000,00		2.925.000,00	0,17%	0,17%	0,15		
		31.08.2020	METROPOL G1-23 55.18M2		680.500,00		29.12.2022		1.987.500,00		1.987.500,00	0,12%	0,11%	0,1		
		31.08.2020	METROPOL G1-24 40.62M2		501.000,00		29.12.2022		1.475.000,00		1.475.000,00	0,09%	0,08%	0,07		
		31.08.2020	METROPOL G1-25 44.21M2		545.000,00		29.12.2022		1.575.000,00		1.575.000,00	0,09%	0,09%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G1-26 56.63M2		698.500,00		29.12.2022		2.037.500,00		2.037.500,00	0,12%	0,12%	0,1		
		31.08.2020	METROPOL G1-27 168.34M2		1.860.000,00		29.12.2022		5.100.000,00		5.100.000,00	0,30%	0,29%	0,26		
		31.08.2020	METROPOL G1-28 54.9M2		690.000,00		29.12.2022		2.037.500,00		2.037.500,00	0,12%	0,12%	0,1		
		31.08.2020	METROPOL G1-29 55.18M2		693.500,00		29.12.2022		2.037.500,00		2.037.500,00	0,12%	0,12%	0,1		
		31.08.2020	METROPOL G1-30 40.62M2		510.500,00		29.12.2022		1.525.000,00		1.525.000,00	0,09%	0,09%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G1-31 44.21M2		555.500,00		29.12.2022		1.637.500,00		1.637.500,00	0,10%	0,09%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G1-32 56.63M2		711.500,00		29.12.2022		2.087.500,00		2.087.500,00	0,12%	0,12%	0,11		
		31.08.2020	METROPOL G1-33 168.34M2		1.895.000,00		29.12.2022		5.150.000,00		5.150.000,00	0,30%	0,29%	0,26		
		31.08.2020	METROPOL G1-34 54.9M2		696.500,00		29.12.2022		2.087.500,00		2.087.500,00	0,12%	0,12%	0,11		
		31.08.2020	METROPOL G1-35 55.18M2		700.000,00		29.12.2022		2.087.500,00		2.087.500,00	0,12%	0,12%	0,11		
		31.08.2020	METROPOL G1-36 40.62M2		515.000,00		29.12.2022		1.575.000,00		1.575.000,00	0,09%	0,09%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G1-37 44.21M2		561.000,00		29.12.2022		1.687.500,00		1.687.500,00	0,10%	0,10%	0,09		
		31.08.2020	METROPOL G1-38 56.63M2		718.500,00		29.12.2022		2.187.500,00		2.187.500,00	0,13%	0,12%	0,11		
		31.08.2020	METROPOL G1-39 168.34M2		1.913.000,00		29.12.2022		5.200.000,00		5.200.000,00	0,30%	0,29%	0,26		
		31.08.2020	METROPOL G1-40 54.9M2		703.000,00		29.12.2022		2.137.500,00		2.137.500,00	0,12%	0,12%	0,11		
		31.08.2020	METROPOL G1-41 55.18M2		706.500,00		29.12.2022		2.137.500,00		2.137.500,00	0,12%	0,12%	0,11		
		31.08.2020	METROPOL G1-42 40.62M2		520.000,00		29.12.2022		1.637.500,00		1.637.500,00	0,10%	0,09%	0,08		



**MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHLİ FİYAT RAPORU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		31.08.2020	METROPOL G1-43 44.21M2			566.000,00		29.12.2022		1.737.500,00			1.737.500,00	0,10%	0,10%	0,09		
		31.08.2020	METROPOL G1-44 56.63M2			725.000,00		29.12.2022		2.250.000,00			2.250.000,00	0,13%	0,13%	0,11		
		31.08.2020	METROPOL G1-45 168.34M2			1.931.000,00		29.12.2022		5.250.000,00			5.250.000,00	0,31%	0,30%	0,26		
		31.08.2020	METROPOL G1-46 54.9M2			709.500,00		29.12.2022		2.187.500,00			2.187.500,00	0,13%	0,12%	0,11		
		31.08.2020	METROPOL G1-47 55.18M2			713.000,00		29.12.2022		2.187.500,00			2.187.500,00	0,13%	0,12%	0,11		
		31.08.2020	METROPOL G1-48 40.62M2			525.000,00		29.12.2022		1.687.500,00			1.687.500,00	0,10%	0,10%	0,09		
		31.08.2020	METROPOL G1-49 44.21M2			571.000,00		29.12.2022		1.737.500,00			1.737.500,00	0,10%	0,10%	0,09		
		31.08.2020	METROPOL G1-50 56.63M2			731.500,00		29.12.2022		2.300.000,00			2.300.000,00	0,13%	0,13%	0,12		
		31.08.2020	METROPOL G1-51 168.34M2			1.948.500,00		29.12.2022		5.300.000,00			5.300.000,00	0,31%	0,30%	0,27		
		31.08.2020	METROPOL G1-52 54.9M2			716.000,00		29.12.2022		2.250.000,00			2.250.000,00	0,13%	0,13%	0,11		
		31.08.2020	METROPOL G1-53 55.18M2			719.500,00		29.12.2022		2.250.000,00			2.250.000,00	0,13%	0,13%	0,11		
		31.08.2020	METROPOL G1-54 40.62M2			529.500,00		29.12.2022		1.687.500,00			1.687.500,00	0,10%	0,10%	0,09		
		31.08.2020	METROPOL G1-55 44.21M2			576.500,00		29.12.2022		1.787.500,00			1.787.500,00	0,10%	0,10%	0,09		
		31.08.2020	METROPOL G1-56 56.63M2			738.500,00		29.12.2022		2.350.000,00			2.350.000,00	0,14%	0,13%	0,12		
		31.08.2020	METROPOL G1-57 168.34M2			1.966.500,00		29.12.2022		5.350.000,00			5.350.000,00	0,31%	0,30%	0,27		
		31.08.2020	METROPOL G2-10 55.06M2			591.000,00		29.12.2022		1.637.500,00			1.637.500,00	0,10%	0,09%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G2-11 55.06M2			591.000,00		29.12.2022		1.637.500,00			1.637.500,00	0,10%	0,09%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G2-12 55.28M2			593.500,00		29.12.2022		1.637.500,00			1.637.500,00	0,10%	0,09%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G2-13 61.29M2			658.000,00		29.12.2022		1.812.500,00			1.812.500,00	0,11%	0,10%	0,09		
		31.08.2020	METROPOL G2-14 217.44M2			2.153.500,00		29.12.2022		5.812.500,00			5.812.500,00	0,34%	0,33%	0,29		
		31.08.2020	METROPOL G2-15 141.14M2			1.354.500,00		29.12.2022		3.850.000,00			3.850.000,00	0,22%	0,22%	0,19		
		31.08.2020	METROPOL G2-16 99.49M2			967.500,00		29.12.2022		2.750.000,00			2.750.000,00	0,16%	0,16%	0,14		
		31.08.2020	METROPOL G2-17 62.35M2			669.500,00		29.12.2022		1.812.500,00			1.812.500,00	0,11%	0,10%	0,09		
		31.08.2020	METROPOL G2-18 49.81M2			535.000,00		29.12.2022		1.475.000,00			1.475.000,00	0,09%	0,08%	0,07		
		31.08.2020	METROPOL G2-19 60.34M2			648.000,00		29.12.2022		1.737.500,00			1.737.500,00	0,10%	0,10%	0,09		
		31.08.2020	METROPOL G2-20 77.73M2			824.500,00		29.12.2022		2.250.000,00			2.250.000,00	0,13%	0,13%	0,11		
		31.08.2020	METROPOL G2-21 71.05M2			884.000,00		29.12.2022		2.550.000,00			2.550.000,00	0,15%	0,14%	0,13		
		31.08.2020	METROPOL G2-22 112.79M2			1.286.500,00		29.12.2022		3.575.000,00			3.575.000,00	0,21%	0,20%	0,18		
		31.08.2020	METROPOL G2-23 40.98M2			516.000,00		29.12.2022		1.475.000,00			1.475.000,00	0,09%	0,08%	0,07		
		31.08.2020	METROPOL G2-24 40.55M2			511.000,00		29.12.2022		1.475.000,00			1.475.000,00	0,09%	0,08%	0,07		
		31.08.2020	METROPOL G2-25 39.1M2			492.500,00		29.12.2022		1.400.000,00			1.400.000,00	0,08%	0,08%	0,07		
		31.08.2020	METROPOL G2-26 118.97M2			1.357.000,00		29.12.2022		3.725.000,00			3.725.000,00	0,22%	0,21%	0,19		
		31.08.2020	METROPOL G2-27 71.05M2			887.000,00		29.12.2022		2.600.000,00			2.600.000,00	0,15%	0,15%	0,13		
		31.08.2020	METROPOL G2-28 112.79M2			1.290.500,00		29.12.2022		3.575.000,00			3.575.000,00	0,21%	0,20%	0,18		
		31.08.2020	METROPOL G2-29 40.98M2			518.000,00		29.12.2022		1.525.000,00			1.525.000,00	0,09%	0,09%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G2-30 40.55M2			512.500,00		29.12.2022		1.525.000,00			1.525.000,00	0,09%	0,09%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G2-31 39.1M2			494.000,00		29.12.2022		1.450.000,00			1.450.000,00	0,08%	0,08%	0,07		
		31.08.2020	METROPOL G2-32 39.1M2			494.000,00		29.12.2022		1.450.000,00			1.450.000,00	0,08%	0,08%	0,07		
		31.08.2020	METROPOL G2-33 100.5M2			1.150.000,00		29.12.2022		3.187.500,00			3.187.500,00	0,19%	0,18%	0,16		
		31.08.2020	METROPOL G2-34 71.05M2			895.000,00		29.12.2022		2.650.000,00			2.650.000,00	0,15%	0,15%	0,13		
		31.08.2020	METROPOL G2-35 112.79M2			1.302.500,00		29.12.2022		3.625.000,00			3.625.000,00	0,21%	0,21%	0,18		
		31.08.2020	METROPOL G2-36 40.98M2			522.500,00		29.12.2022		1.575.000,00			1.575.000,00	0,09%	0,09%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G2-37 40.55M2			517.000,00		29.12.2022		1.575.000,00			1.575.000,00	0,09%	0,09%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G2-38 39.1M2			498.500,00		29.12.2022		1.500.000,00			1.500.000,00	0,09%	0,08%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G2-39 39.1M2			498.500,00		29.12.2022		1.500.000,00			1.500.000,00	0,09%	0,08%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G2-40 100.5M2			1.160.500,00		29.12.2022		3.212.500,00			3.212.500,00	0,19%	0,18%	0,16		
		31.08.2020	METROPOL G2-41 71.05M2			903.500,00		29.12.2022		2.700.000,00			2.700.000,00	0,16%	0,15%	0,14		
		31.08.2020	METROPOL G2-42 112.79M2			1.315.000,00		29.12.2022		3.625.000,00			3.625.000,00	0,21%	0,21%	0,18		
		31.08.2020	METROPOL G2-43 40.98M2			527.500,00		29.12.2022		1.637.500,00			1.637.500,00	0,10%	0,09%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G2-44 40.55M2			522.000,00		29.12.2022		1.637.500,00			1.637.500,00	0,10%	0,09%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G2-45 39.1M2			503.500,00		29.12.2022		1.550.000,00			1.550.000,00	0,09%	0,09%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G2-46 39.1M2			503.500,00		29.12.2022		1.550.000,00			1.550.000,00	0,09%	0,09%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G2-47 100.5M2			1.171.500,00		29.12.2022		3.237.500,00			3.237.500,00	0,19%	0,18%	0,16		
		31.08.2020	METROPOL G2-48 71.05M2			912.000,00		29.12.2022		2.725.000,00			2.725.000,00	0,16%	0,15%	0,14		
		31.08.2020	METROPOL G2-49 112.79M2			1.327.000,00		29.12.2022		3.650.000,00			3.650.000,00	0,21%	0,21%	0,18		
		31.08.2020	METROPOL G2-50 40.98M2			532.500,00		29.12.2022		1.662.500,00			1.662.500,00	0,10%	0,09%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G2-51 40.55M2			527.000,00		29.12.2022		1.662.500,00			1.662.500,00	0,10%	0,09%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G2-52 39.1M2			508.000,00		29.12.2022		1.575.000,00			1.575.000,00	0,09%	0,09%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G2-53 39.1M2			508.000,00		29.12.2022		1.575.000,00			1.575.000,00	0,09%	0,09%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G2-54 100.5M2			1.182.500,00		29.12.2022		3.262.500,00			3.262.500,00	0,19%	0,18%	0,16		
		31.08.2020	METROPOL G2-55 71.05M2			920.500,00		29.12.2022		2.750.000,00			2.750.000,00	0,16%	0,16%	0,14		
		31.08.2020	METROPOL G2-56 112.79M2			1.339.000,00		29.12.2022		3.650.000,00			3.650.000,00	0,21%	0,21%	0,18		
		31.08.2020	METROPOL G2-57 40.98M2			537.500,00		29.12.2022		1.687.500,00			1.687.500,00	0,10%	0,10%	0,09		
		31.08.2020	METROPOL G2-58 40.55M2			531.500,00		29.12.2022		1.687.500,00			1.687.500,00	0,10%	0,10%	0,09		
		31.08.2020	METROPOL G2-59 39.1M2			512.500,00		29.12.2022		1.612.500,00			1.612.500,00	0,09%	0,09%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G2-60 39.1M2			512.500,00		29.12.2022		1.612.500,00			1.612.500,00	0,09%	0,09%	0,08		
		31.08.2020	METROPOL G2-61 100.5M2			1.193.500,00		29.12.2022		3.262.500,00			3.262.500,00	0,19%	0,18%	0,16		
		31.08.2020	METROPOL G2-9 70.38M2			746.500,00		29.12.2022		2.087.500,00			2.087.500,00	0,12%	0,12%	0,11		
<b>ARA GRUP TOPLAMI</b>													1.713.162.500,00			96,95%	86,35	
<b>GRUP TOPLAMI</b>													1.713.162.500,00			96,95%	86,35	

**MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHLİ FİYAT RAPORU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

<i>A.3. Aktif top. d. olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlardan oluşan a.o. payları</i>																			
<i>A.4. GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI</i>																			
<i>A.5. GYF KATILMA PAYLARI</i>																			
<i>A.6. GYO SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI</i>																			
<i>A.7. DİĞER</i>																			
<i>A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI</i>																			
<b>DİĞER YATIRIMLAR</b>	<b>İhraççı</b>	<b>Vade</b>	<b>ISIN Kodu</b>	<b>Nominal Faiz Oranı</b>	<b>Faiz Ödeme Sayısı</b>	<b>Nominal Değer</b>	<b>Birim Alış Fiyatı</b>	<b>Birim Alış Tarihi</b>	<b>İç İskonto Oranı</b>	<b>Borsa Sözleşme No</b>	<b>Repo Teminat Tutarı</b>	<b>Günlük Birim Değer</b>	<b>Günlük Kur</b>	<b>Toplam Değer</b>	<b>Grup (%)</b>	<b>Toplam (%)</b>	<b>F.T.D. (%)</b>	<b>Depo</b>	<b>VKG</b>
<i>B.HİSSE SENEDİ</i>																			
<i>C.BORÇLANMA SENETLERİ</i>																			
<i>KİRA SERTİFİKALARI</i>																			
	Akif Bank Sukuk Varlık Kiralama A.Ş.	25.04.2030	TRDABV/K43012	5,11%	3	41.090.000,00	103,007267	30.12.2022	0,40%			102,054	1	41.934.005,04	100,00%	2,37%	2,11	SRB	2.673
<i>ARA GRUP TOPLAMI</i>						41.090.000,00								41.934.005,04		2,37%	2,11		
<i>GRUP TOPLAMI</i>						41.090.000,00								41.934.005,04		2,37%	2,11		
<i>D.KATILMA BELGESİ</i>																			
	MUKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KATILIM SEMSİYİ FONUNA BAĞLI KISA VADELİ KİRA SERTİFİKASI KATILIM FONU		MPF			5.273.931,00	2,167341	30.12.2022				2,269072	1	11.966.929,16	100,00%	0,68%	0,6	SRB	0
<i>GRUP TOPLAMI</i>						5.273.931,00								11.966.929,16		0,68%	0,6		
<i>E.OPSİYON İŞLEMLERİ</i>																			
<i>F.YABANCI HİSSE</i>																			
<i>G.TERS REPO</i>																			
<i>H.KATILIM HESABI</i>																			
<i>I.VADELİ MEVDUAT</i>																			
<i>J.KİYMETLİ MADEN</i>																			
<i>K.YABANCI TAHVİL</i>																			
<i>L.BORSA PARA PİYASASI</i>																			
<i>M.VARANT İŞLEMLERİ</i>																			
<i>N.TEMİNAT İŞLEMLERİ</i>																			
<i>O.SWAP</i>																			
<i>P.EUROBOND REPO</i>																			
<i>FON PORTFÖY DEĞERİ</i>						46.363.931,00					0			1.767.063.434,20			89,07		1
<i>DÖVİZ BAKİYELERİ</i>																			
			TRY			15,22	1	30.12.2022				1	1	15,22	100,00%	0,00%	0	SRB	0
<i>GRUP TOPLAMI</i>						15,22								15,22		0,00%	0		