

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
09 ŞUBAT - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
09 ŞUBAT - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARI HAKKINDA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (“Fon”) 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile 09 Şubat – 31 Aralık 2023 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 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) (“Tebliğ”) çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca (“SPK”) belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) hükümlerini içeren; “SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı”na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

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.

Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

Kurucunun ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. ("Kurucu"); 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.

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.

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.).
- Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin fonun sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.

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

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

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

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



"HSY DANIŞMANLIK VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Member Crowe Global

Cumhuriyet Mah. Yeniöl Sok. Bomonti Business Center
No:8 K:4 D:22 Bomonti - Şişli - İstanbul
T : +90 212 217 02 30
F : +90 212 217 02 29
www.crowe.com

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Fon'un 01 Ocak – 31 Aralık 2023 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 Özkan Cengiz'dir.

HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
Member, Crowe Global

Özkan Cengiz
Sorumlu Ortak Başdenetçi, SMMM

İstanbul, 26 Nisan 2024

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	5-23

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	31.12.2023	
	Not	TL
VARLIKLAR		
Nakit ve Nakit Benzerleri	20	143.414
Teminata Verilen Nakit ve Nakit Benzerleri		--
Ters Repo Alacakları		--
Takas Alacakları		--
Diğer Alacaklar	5	81.460.347
Borsa Para Piyasası Alacakları		--
Finansal Varlıklar	19	605.005.000
Teminata Verilen Finansal Varlıklar		--
Diğer Varlıklar		26.391
Toplam Varlıklar (A)		686.635.152
KAYNAKLAR		
Repo Borçları		--
Takas Borçları		--
Krediler		--
Finansal Yükümlülükler		--
Diğer Borçlar	4,5	230.142.788
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		230.142.788
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		456.492.364

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**09 ŞUBAT - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		9.02.2023
		31.12.2023
	Not	TL
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Faiz Gelirleri	12	25.384
Temettü Gelirleri	12	--
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	12	324.423
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	12	199.312.407
Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri		--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	--
Esas Faaliyet Gelirleri		199.662.214
Yönetim Ücretleri	8	(2.617.368)
Performans Ücretleri		--
Saklama Ücretleri	8	(180.961)
MKK Ücretleri	8	--
Denetim Ücretleri	8	(43.883)
Danışmanlık Ücretleri	8	--
Kurul Ücretleri	8	(50.922)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	8	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	13	(10.380.416)
Esas Faaliyet Giderleri		(13.273.550)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		186.388.664
Finansman Giderleri		--
Net Dönem Karı/Zararı (A)		186.388.664
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		--
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		--
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		186.388.664

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

09 ŞUBAT - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot	09 Şubat- 31 Aralık 2023
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)		--
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)	10	186.388.664
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10	285.099.994
Katılma Payı İade Tutarı (-)	10	(14.996.294)
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)		456.492.364

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

09 ŞUBAT - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	Dipnot	01 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem Karı/(Zararı)		186.388.664
Dönem Karı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		--
Değer Düşüklüğü İptal İle İlgili Düzeltmeler		--
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		--
Faiz Gelirleri Ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	12	(25.384)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		--
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazanları İle İlgili Düzeltmeler	12	(199.312.407)
Kar/Zarar Mutabakatları İle İlgili Diğer Düzeltmeler		--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		--
Alacaklardaki Artış (-)/Azalışlar (+) İlgili Düzeltmeler	5	(81.486.738)
Borçlardaki Artış (+)/Azalışlar (-) İlgili Düzeltmeler	5	230.142.788
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	19	(405.692.593)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		--
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		--
Alınan Temettü	12	--
Alınan Faiz	12	25.384
Faiz Ödemeleri		--
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		--
Toplam		(269.960.286)
B. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		--
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10	285.099.994
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	10	(14.996.294)
Kredi Ödemeleri		--
Faiz Ödemeleri		--
Alınan Krediler		--
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		--
Toplam		270.103.700
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		143.414
C. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		143.414
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		--
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		143.414

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2023 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon"), Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına, inanca mülkiyet esaslarına göre, uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla, Sermaye Piyasası Kurulu ('SPK') 'nun 09.02.2023 tarihli ihraç belgesi onayı ile kurulmuştur.

Fon Kurucusu, Yöneticisi ve Saklayıcı Kuruluş ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kurucu ve Yönetici: Hedef Portföy Yönetimi A.Ş.

Merkez Adresi : Saray Mh. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:4/2 Cessas Plaza, Kat:7, Daire:15 34768 Ümraniye-İstanbul

Saklayıcı Kuruluş;

Unvanı : Denizbank A.Ş.

Merkez Adresi : Büyükdere Caddesi Torun Tower No: 141 Esentepe, İstanbul

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

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

Uygunluk Beyanı

Fon, finansal tablolarını Kamu Gözetim Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" (II-14.2) yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği'ne uygun olarak hazırlanmaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

Fon'un, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloları, yayımlanmak üzere 26 Nisan 2024 tarihinde Kurucu'nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Ölçüm Esasları

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

Gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değer tespitine ilişkin açıklamalar

Gayrimenkul yatırımları mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından alış tarihinde yapılan değerlemelerde belirtilen gerçeğe uygun değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmış olup değerlendirme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların, SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı uyarınca belirlenen esaslara 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.

Geçerli ve Raporlama Para Birimi

Fon'un finansal tabloları geçerli olan para birimi (geçerli 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.

Muhasebe politikalarında değişiklikler ve hatalar

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

Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların fonun mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması
- TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı
- TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi
- TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler
- TMS 12 (Değişiklikler) Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Söz konusu değişikliklerin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi bulunmamaktadır.

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2023 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri
- TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması
- TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması
- TFRS 16 (Değişiklikler) Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü
- TMS 1 (Değişiklikler) Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler
- TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

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

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.

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. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

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

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

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

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

Tüm yatırım amaçlı menkul kıymetler işlem tarihlerinde finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Etkin faiz yöntemi

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

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.

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.

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.

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal yükümlülükler

Fon'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Fon'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir. Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir. Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Kur değişiminin etkileri

Fon'un finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Fon'un finansal durumu ve faaliyet sonucu, Fon'un geçerli para birimi olan ve finansal tablo için sunum para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir. Fon'un finansal tablolarının hazırlanması sırasında yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınarak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kâra ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Fon'un, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçların netleştirilmesi

Finansal varlık ve yükümlülükler, netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olunması ve söz konusu varlık ve yükümlülükleri net bazda tahsil etme/ödeme veya eş zamanlı sonuçlandırma niyetinin olması durumunda bilançoda netleştirilerek gösterilmektedir.

Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

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

Takas alacakları /borçları

Takas borçları raporlama tarihi itibarıyla normal yoldan alım işlemlerinde satın alma sözleşmesi yapılmış ancak teslim alınmamış menkul kıymet alımlarına ilişkin olan borçlardır. Takas alacakları normal yoldan satış işlemlerinde satış sözleşmesi yapılmış ancak teslim edilmemiş menkul kıymet satışlarına ilişkin olan alacaklardır. Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Verilen Teminatlar

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

Menkul kıymet satış kar/zararı

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

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

Faiz gelir ve gideri

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

Temettü geliri

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

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Vergi

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67. maddesinde 7 Temmuz 2006 tarihinde 5527 sayılı yasa ile yapılan değişiklik ve bu değişiklik çerçevesinde yayınlanan 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan karar ile Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları ile konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) ile menkul kıymetler yatırım ortallıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 1 Nisan 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

Katılma payları

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

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.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerlendirme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır.

Fon'un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından yılda bir kez hesaplanan değer ile değerlendirme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

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

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları

Değerleme her iş günü itibarıyla yapılır. Portföydeki menkul kıymetlerin değerlendirilmesinde, aşağıda belirtilen esaslar kullanılır:

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

(b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;

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

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

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

iv) Vadeli mevduat, bileşik kar payı oranı kullanılarak tahakkuk eden kar payının anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.

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

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

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

vi) (i) ilâ (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.

vii) (vii) ve (viii) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.

(c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.

- Fon'un diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, Fon'un yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.

- Bir payın alış ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2023 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler

Fon 09.02.2023 tarihinde kurulduğundan, Fon'un finansal tabloları ve dipnotları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmıştır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon'un ana faaliyet konusu portföy işletmek ve hizmet sunduğu bölge Türkiye olduğundan 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolarda bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili tarafa borçlar	31.12.2023
Hedef Portföy Yönetimi	1.520.051
Toplam	1.520.051

İlişkili taraf ile yapılan işlemler	09 Şubat- 31 Aralık 2023
Hedef Portföy Yönetimi	2.617.368
Toplam	2.617.368

5. ALACAK VE BORÇLAR

Alacaklar	31.12.2023
Diğer Alacaklar	81.460.347
Toplam	81.460.347

Borçlar	31.12.2023
İlişkili Taraflara Borçlar (Dipnot 4)	1.520.051
Diğer borçlar	228.622.737
Toplam	230.142.788

6. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Yoktur.

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**31 ARALIK 2023 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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, saklama riskleri sigorta kapsamındadır.

8. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	01 Ocak- 31 Aralık 2023
Yönetim Ücretleri	2.617.368
Saklama Ücretleri ve Komisyonları	180.961
Denetim Ücreti	43.883
Kurul Ücretleri	50.922
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	10.380.416
Toplam	13.273.550

9. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur.

10. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİNDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ

Birim Pay Değeri	31 Aralık 2023
Fon Toplam Değeri	456.492.364
Dolaşımdaki Pay Sayısı	195.730.133
Birim Pay Değeri	2,332254

Katılma Belgeleri Hareketleri	31.12.2023	
	Adet	Tutar (TL)
Açılış	--	--
Satışlar	202.856.450	285.099.994
Geri Alışlar	7.126.317	14.996.294
Dönem Sonu	195.730.133	270.103.700

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**31 ARALIK 2023 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

10. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİNDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (Devamı)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Toplam Değer/Net Varlık Değeri bakiyeleri aşağıdaki gibidir;

	01 Ocak- 31 Aralık 2023
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	--
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	186.388.664
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	285.099.994
Katılma Payı İade Tutarı (-)	(14.996.294)
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	456.492.364

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

	31 Aralık 2023
Finansal Durum Tablosundaki Toplam Değer/Net Varlık Değeri	456.492.364
Fiyat Raporundaki Toplam Değer/Net Varlık Değeri	456.492.364
Fark	--

12. HASILAT

	09 Şubat - 31 Aralık 2023
Esas Faaliyet Gelirleri	
Faiz Gelirleri	25.384
Temettü Gelirleri	--
Finansal Varlık Ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/(Zarar)	324.423
Finansal Varlık Ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/(Zarar)	199.312.407
Toplam	199.662.214

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**31 ARALIK 2023 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01 Ocak- 31 Aralık 2023
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	
Diğer	(10.380.416)
Toplam	(10.380.416)

14. FİNANSMAN GİDERLERİ

Yoktur.

15. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Yoktur.

16. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yoktur.

17. TÜREV ARAÇLAR

Yoktur.

18. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Varlıklar	31.12.2023
Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	605.005.000
Toplam	605.005.000

	31.12.2023	
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	Maliyet	Kayıtlı Değer
Gayrimenkul Yatırımları	405.690.000	605.005.000
Toplam	405.690.000	605.005.000

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Risk Faktörleri

Fon faaliyeti gereği piyasa riskine (faiz oranı riski, kur riski ve hisse senedi /emtia fiyat riski), kredi riskine ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Fon'un risk yönetim amacı Fon'un yatırım stratejileri kapsamında katılım paylarının değerini maksimize etmektir. Fon menkul kıymetlerini gerçeğe uygun fiyatlar ile değerleyerek maruz kalınan piyasa riskini faiz ve hisse senedi pozisyon riski ayrımında günlük olarak takip etmektedir. Kurucu Yönetim Kurulu'nca, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler ve limitler belirlenmekte; portföy yöneticileri tarafından bu çerçevede yönetilmektedir. Ekonomik tablonun ve piyasaların durumuna göre bu limit ve politikalar değişim göstermekte, belirsizliğin hakim olduğu dönemlerde riskin asgari düzeye indirilmesine çalışılmaktadır.

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon'un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir.

Hisse senedi riski

Hisse senedi fiyat riski, hisse senedi endeks seviyelerinin ve ilgili hisse senedinin değerinin değişmesi sonucunda hisse senetlerinin piyasa değerlerinin düşmesi riskidir.

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2023 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Kur riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Fon'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla bulunmamaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, uzun vadeli varlıkların kısa vadeli kaynaklarla fonlanmasının bir sonucu olarak ortaya çıkabilmektedir. Fon'un faaliyeti gereği aktifinin tamamına yakın kısmını nakit ve benzeri kalemler ile finansal yatırımlar oluşturmaktadır.

Türev olmayan finansal yükümlülüklerin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Kayıtlı Değeri	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	230.142.788	230.142.788	230.142.788	--	--	--
Diğer borçlar	228.622.737	228.622.737	228.622.737	--	--	--
İlişkili Taraflara Borçlar	1.520.051	1.520.051	1.520.051	--	--	--

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 düşünülerek defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

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

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2023 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından 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.

Fon'un bazı finansal varlık ve finansal yükümlülükleri her bilanço tarihinde gerçeğe uygun değerlerinden finansal tablolara yansıtılır. Aşağıdaki tablo söz konusu finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin nasıl belirlendiği bilgisini vermektedir:

Finansal Varlıklar	31.12.2023				
	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Gayrimenkul Yatırımları	--	--	605.005.000	605.005.000	
Toplam	--	--	605.005.000	605.005.000	

19. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

20. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31.12.2023
Bankadaki Nakit	143.414
Vadesiz Mevduat	143.213
Vadeli Mevduat	201
Nakit Ve Nakit Benzerleri – Finansal Durum Tablosu	143.414

	31.12.2023
Nakit Ve Nakit Benzerleri	143.414
Borsa Para Piyasası Alacakları	--
Nakit Akış Tablosunda Yer Alan Nakit Ve Nakit Benzerleri	143.414
Faiz gelir tahakkuku	--
Toplam	143.414

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

Bakınız Dipnot 11.

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2023 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

22. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILIR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yatırım Stratejisi

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

Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir:

- Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değer gelecekteki artış potansiyeli,
- Gayrimenkullerin satılabilirliğinin yüksek olması,
- Gayrimenkullerin kira getiri potansiyeli,
- Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin altyapı olarak gelişime açık olması,
- İlgili gayrimenkul türlerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti.

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

Fon'un menfaatine olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde nakdi veya gayrinakdi finansman sağlayabilir veya finansman limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı, Tebliğ'in 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.

Fon ayrıca bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla Tebliğ'de yer alan sınırlamalar dahilinde üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakları Fon portföyüne alabilir. Söz konusu gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların değeri Fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Tebliğ'in 23. maddesi hükmü saklıdır.

Fon'un ve yatırımlarının uluslararası katılım finans ilkelerine uygunluğuna ilişkin icazet belgesi alınır. İcazet belgesi alınacak kurumlar ve/veya kişiler Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Fon ters repo, repo, faize dayalı vadeli işlem, opsiyon, varant, swap işlemleri ve buna benzer faiz getirisi olan işlemleri yapamaz. Fon portföyüne faiz getirisi olan kamu ve özel sektör borçlanma araçları alınmaz.

Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Sona Eren
Hesap Dönemine Ait Fiyat Raporu

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

Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (11-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulunun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (11-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve Hedef Portföy Yönetimi AŞ'nin(kurucu) bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
Member, Crowe Global

Özkan Cengiz
Sorumlu Ortak Başdenetçi, SMMM

İstanbul, 26 Nisan 2024

HEDEF PORTFOY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU

Yatırımlar	Alış Tarihi	Alış Maliyeti (TL)	Değerleme Raporu Tarihi	Değerleme Raporunda Yer Alan Değer (TL)	Portföy Değeri (TL)	Grup(%)	Toplam(%)
A. Gayri Menkul Yatırımlar							
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:188	27.09.2023	7.398.106	29.12.2023	10.715.000	10.715.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:189	27.09.2023	10.437.959	29.12.2023	15.115.000	15.115.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:190	27.09.2023	7.398.106	29.12.2023	10.715.000	10.715.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:191	27.09.2023	7.128.440	29.12.2023	10.325.000	10.325.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:192	27.09.2023	10.765.398	29.12.2023	15.590.000	15.590.000	3%	3%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:193	27.09.2023	10.137.357	29.12.2023	14.685.000	14.685.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:194	27.09.2023	8.984.175	29.12.2023	13.015.000	13.015.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:195	27.09.2023	6.775.066	29.12.2023	9.805.000	9.805.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:196	27.09.2023	6.775.066	29.12.2023	9.805.000	9.805.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:197	27.09.2023	10.410.572	29.12.2023	15.080.000	15.080.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:198	27.09.2023	7.128.440	29.12.2023	10.325.000	10.325.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:199	27.09.2023	7.603.906	29.12.2023	11.005.000	11.005.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:200	27.09.2023	10.726.367	29.12.2023	15.525.000	15.525.000	3%	3%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:201	27.09.2023	7.603.906	29.12.2023	11.005.000	11.005.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:202	27.09.2023	7.327.141	29.12.2023	10.605.000	10.605.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:203	27.09.2023	11.063.452	29.12.2023	16.010.000	16.010.000	3%	3%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:204	27.09.2023	10.421.218	29.12.2023	15.080.000	15.080.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:205	27.09.2023	9.236.101	29.12.2023	13.365.000	13.365.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:206	27.09.2023	6.958.124	29.12.2023	10.070.000	10.070.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:207	27.09.2023	6.958.124	29.12.2023	10.070.000	10.070.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:208	27.09.2023	10.701.529	29.12.2023	15.485.000	15.485.000	3%	3%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:209	27.09.2023	7.327.141	29.12.2023	10.605.000	10.605.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:210	27.09.2023	7.809.703	29.12.2023	11.295.000	11.295.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:211	27.09.2023	11.016.324	29.12.2023	15.935.000	15.935.000	3%	3%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:212	27.09.2023	7.809.703	29.12.2023	11.295.000	11.295.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:213	27.09.2023	7.525.844	29.12.2023	10.885.000	10.885.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:214	27.09.2023	11.360.504	29.12.2023	16.435.000	16.435.000	3%	3%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:215	27.09.2023	10.700.530	29.12.2023	15.475.000	15.475.000	3%	3%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:216	27.09.2023	9.484.478	29.12.2023	13.715.000	13.715.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:217	27.09.2023	7.146.180	29.12.2023	10.335.000	10.335.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:218	27.09.2023	7.146.180	29.12.2023	10.335.000	10.335.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:219	27.09.2023	10.988.939	29.12.2023	15.895.000	15.895.000	3%	3%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:220	27.09.2023	7.525.844	29.12.2023	10.885.000	10.885.000	2%	2%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY B.B. NO:221	27.09.2023	86.440.077	29.12.2023	127.620.000	127.620.000	21%	21%
İST.-ATAŞEHİR-K.BAKKALKÖY OFİS	13.11.2023	14.250.000	13.11.2023	28.420.000	28.420.000	5%	5%
İST.-ATAŞEHİR-OFFİS 234	20.11.2023	17.220.000	20.11.2023	32.480.000	32.480.000	5%	5%
Grup Toplam				-	605.005.000	100%	100%
Sermaye Piyasası Araçları							
	İhraççı	Vade Tarihi	İsın Kodu	Nominal Faiz	Faiz Sayısı	Nominal Değeri	Birim Alış Fiyatı
B. PAY							
Grup Toplam							
C. BORÇLANMA ARAÇLARI							
Grup Toplam							
Ç. KİRA SERTİFİKALARI							
Grup Toplam							
D. TÜREV ARAÇLAR							
Grup Toplam							
E. YABANCI SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI							
Grup Toplam							
F. VARANTLAR							
Grup Toplam							
Fon Portföy Değeri							
						605.005.000	100%
							100%

HEDEF PORTFOY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
TOPLAM DEĞER TABLOSU

Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosu	31.12.2023		
	TUTARI(TL)	GRUP(%)	TOPLAM(%)
A- FON PORTFOY DEGERİ	686.465.347	100%	150%
1- Gayri Menkul Yatırım Portföyü	686.465.347	100%	150%
a. Gayri Menkuller	605.005.000	88%	133%
b. Gayri Menkule Dayalı haklar	81.460.347	12%	18%
c. GYF Katılma Payları			
d. GYO Sermaye Piyasası Araçları	--	--	--
f. Diğer	--	--	--
2- Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	0	0%	0%
B- HAZIR DEGERLER (+)	143.414	100%	0%
a- Kasa	--	--	--
b- Bankalar	143.213	100%	0%
c- Diğer Hazır Değerler	201,36	0%	0%
C- ALACAKLAR (+)	26.391	100%	0%
a- Takastan Alacaklar	--	--	--
b- Diğer Alacaklar	26.391	100%	0%
Ç- DİĞER VARLIKLAR (+)	--	--	--
D- BORÇLAR (-)	230.142.788	100%	50%
a- Takasa Borçlar	--	--	--
b- Yönetim Ücreti	1.520.051	1%	0%
c- Ödenecek Vergi	--	--	--
d- İhtiyatlar	--	--	--
e- Krediler	--	--	--
f- Diğer Borçlar	228.622.737	99%	50%
FON TOPLAM DEĞERİ	456.492.364	100%	100%
Toplam Pay Sayısı	5.000.000.000	--	--
Dolaşımdaki Pay Sayısı	195.730.133	--	--
Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	4.804.269.867	--	--
Pay Değer	2,332254	--	--
Müşteri Sayısı	8	--	--
Günlük Fon Yönetim Ücreti	105,047		