

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

**31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR, NOTLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu Kurucu Yönetim Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

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

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS'ler") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz denetim kanıtlarının, görüşümüze dayanak oluşturmak için yeterli ve uygun olduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

Kurucu Yönetiminin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ancak içinde bulunulan şartlar altında uygun olan denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol anlaşılmaktadır.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yönetim tarafından yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Fonun sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimce işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamalar dâhil olmak üzere genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları, gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülöklere İlişkin Rapor

1- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Fon'un 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile TTK ile Fon'un bağlı olduğu fon iç tüzüğünün raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Saat'tir.

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

Mehmet Saat, YMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 17 Mart 2026

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	4
FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5- 29

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
VARLIKLAR	Not	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve Nakit Benzerleri	23	4.952	71.420
Finansal Varlıklar	7	4.468.046	86.893.033
Diğer Alacaklar	5	720.000	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	57.945.000	42.725.000
Diğer Varlıklar	8	77.374	1.422.196
Toplam Varlıklar (A)		63.215.372	131.111.649
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4-5	43.413	146.987
- İlişkili Olmayana Taraflara Diğer Borçlar	5	113.046	75.350
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	16	3.514.500	7.196.591
Toplam Yükümlülükler (B)		3.670.959	7.418.928
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK (A-B)		59.544.413	123.692.721

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Not	Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2025	Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Kira Gelirleri	11	800.000	--
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	11	29.699.560	2.396.746
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	11	(5.872.063)	42.937.410
Esas Faaliyetlerden Gelirler		24.627.497	45.334.156
Yönetim Ücretleri	4-13	(1.157.564)	(268.039)
Saklama Ücretleri	13	(601.745)	(294.000)
Denetim Ücretleri	13	(48.000)	(36.000)
MKK Ücretleri	13	(25.413)	(17.658)
Kurul Ücretleri	13	(16.462)	(978)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	13	(4.441)	(1.891)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	13-14	(1.352.902)	(1.027.198)
Esas Faaliyet Giderleri		(3.206.527)	(1.645.764)
Esas Faaliyet Kar/(Zarar)		21.420.970	43.688.392
Finansman Giderleri	15	--	--
Vergi Öncesi Karı/Zararı		21.420.970	43.688.392
Ertelenmiş Vergi Gideri	16	(1.115.636)	(7.196.591)
Net Dönem Karı/(Zararı) (A)		20.305.334	36.491.801
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)		20.305.334	36.491.801

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM
TABLOSU

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

	<i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak– 31 Aralık 2024
Dönem Başı İtibarıyla Toplam Değeri/ Net Varlık Değeri	123.692.721	1.258.915
Düzeltilme (Not 2.2)	4.797.727	--
Dönem Başı itibarıyla toplam değeri/ net varlık değeri - Yeniden düzenlenmiş	128.490.448	1.258.915
Toplam Değerinde / Net Varlık Değerinde Artış/ Azalış	20.305.334	36.491.801
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	19.999.998	85.942.005
Katılma Payı İade Tutarı (-)	(109.251.367)	--
Dönem Sonu İtibarıyla Toplam Değeri / Net Varlık Değeri	59.544.413	123.692.721

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
	Not	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları		89.184.901	(85.879.029)
Dönem Karı		20.305.334	36.491.801
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili		6.987.699	(35.740.819)
Gerçeğe Uygun Değer Kazançları İle İlgili Düzeltmeler	15	5.872.063	(42.937.410)
Vergi Gelir/Gideri İle İlgili Düzeltmeler		1.115.636	7.196.591
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		61.891.868	(86.630.011)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerdeli artış/azalış	6	(4.063.636)	(18.736.364)
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7-21	65.396.560	(66.679.806)
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(720.000)	--
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	4-5	(65.878)	204.083
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	1.344.822	(1.417.924)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		89.184.901	(85.879.029)
B. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit		(89.251.369)	85.942.005
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit Girişleri		19.999.998	85.942.005
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit		(109.251.367)	--
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış) (A+B)		(66.468)	62.976
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--	--
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B+C)		(66.468)	62.976
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	23	71.420	8.444
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	23	4.952	71.420

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Fonun Ünvanı;

FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon"), T.C. Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 07 Eylül 2023 tarih ve 52/1086 sayılı kararı ile kurulmuş olup, Fon’un katılma payları 20 Kasım 2023 tarihinden itibaren yatırımcılara arz edilmeye başlanmıştır.

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

Kurucu ve Yönetici

FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Merkez Mahallesi, Akar Caddesi, İ Tower Bomonti No:3/90 Şişli/İstanbul

Portföy Saklayıcısı:

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Barbaros Mah., Begonya Sk. No:9 A/1 34746 Ataşehir/İstanbul

İç Kontrol Sağlayıcısı:

Arzu SABANCI
Merkez Mahallesi, Akar Caddesi, İ Tower Bomonti No:3/90 Şişli/İstanbul

Fon Süresi ve Kaçınıcı Yılda Olduğu:

Süresiz olup üçüncü yılındadır.

Fonun Yatırım Stratejisi:

Fon'un yatırım stratejisi, değer artış kazancı, alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla, katılım/faizsiz finans esasları ile uyumlu olmak kaydıyla, Fon portföyüne gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar satın almak ve satmaktır. Fon'un önceliği değer artış kazancı ve alım satım kârı elde etmek olmakla birlikte, Fon varlıklarını elde tuttuğu süre boyunca kira geliri de elde edebilir. Fon toplam değerinin asgari %80'i oranında, değer artış kazancı, alım satım kârı veya gayrimenkul iradı elde etmek amacıyla; Fon portföyüne işletim ve kazanç yöntemi katılım/faizsiz finans esasları ile uyumlu ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkulü satın almaya, satmaya, kiralamaya, kiraya vermeye ve satın almaya veya satmayı vâdetmeye yönelik yatırım yapılmasıdır. Tâbi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının fon kullanıcısı olduğu kira sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılır.

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TFRS’ye Uygunluk Beyanı

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK’nın 30 Aralık 2013 tarih ve 2013/43 sayılı bülteninde açıklanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları” başlıklı duyurusunda belirtilen esaslar kullanılmıştır.

Ölçüm Esasları

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

Finansal Tabloların Onaylanması

Fon’un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu’nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 17 Mart 2026 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

2.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, fonun finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Fon Yönetimi, taşınmazlardan elde edilen kazançların %50’sinin temettü olarak dağıtılacağı, bu doğrultuda kurumlar vergisi oranının da %10 olarak kullanılacağına dair 2025 yılı içerisinde karar almıştır. Fon, 7524 Sayılı Kanuna istinaden yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde ettiği kazançlar üzerinden 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla %30 kurumlar vergisi oranı üzerinden hesaplamış olduğu ertelenmiş vergi yükümlülüğü tutarını yeniden gözden geçirmiş ve kullanılan ertelenmiş vergi oranını %10 olarak revize etmiştir. İlgili değişiklik sonucunda oluşan 4.797.727 TL tutarındaki farkı 1 Ocak 2025 tarihli tarihli açılış bilançosunda muhasebeleştirmiştir.

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların fon’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

a) 1 Ocak 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Fon'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) 31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama" 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Fon TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025'te KGG, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır. Fon TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri'n finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b) 31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, Ağustos 2025’te “Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler” değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7’ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, “kendi için kullanım” istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. “Kendi için kullanım” hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır. Fon TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri’nin finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS’lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19’u yayımlamıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer TFRS’ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19’daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19’un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS’ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Fon TFRS 19’un finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11

Eylül 2025’te KGK tarafından “TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11” aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması- TFRS’leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1’de yer alan ifadeler ile TFRS 9’daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b) 31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11 (Devamı)

TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar- Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7’de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13’e referans eklenmiştir.

TFRS 9 Finansal Araçlar- Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9’daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9’da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, “işlem fiyatı”na yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9’da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar- “Fiili vekilin” belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

TMS 7 Nakit Akış Tablosu- Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle “maliyet yöntemi” ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür. Fon, TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11’in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Kasım 2025 tarihinden UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

2.4 Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Netleştirme / Mahsup

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

Hasılat

Faiz gelirleri:

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

Temettü gelirleri:

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

Fon toplam gider oranı ve yönetim ücretleri:

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

Giderler

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

Finansal varlıklar

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

Tüm finansal varlıklar, ilk olarak bedelin gerçeğe uygun değeri olan ve 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 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.

NOT 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 Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar” hesabına dahil edilir. Alım-satım amaçlı menkul değerlerin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen gerçekleşmemiş değer artış ve azalışları sonucu ortaya çıkan tutarlar kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar” hesabına dahil edilir.

Satım ve geri alım anlaşmaları:

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler (“repo”) finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük repo borçları hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler (“ters repo”), satış ve geri 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.

NOT 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 satıma konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.

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

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

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

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

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

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

9) (7) ve (8) no'lu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.

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

(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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her raporlama tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akışlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Finansal yükümlülükler

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

Diğer finansal yükümlülükler:

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

Türev finansal araçlar

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

Kur değişiminin etkileri

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

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

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.

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurumlar vergisi

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67'nci 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 ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir. Fon söz konusu karar uyarınca 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kurumlar vergisi hesaplanamıştır.

Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikle, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren, ilgili kazanç istisnası, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım fonları (GYF)'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtımaları şartına bağlanmıştır. Buna göre söz konusu kar dağıtımını şartının yerine getirilmemesi durumunda GYF ve GYO'ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır. 28 Eylül 2024 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 23 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'te, GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar Yurt İçi Asgari Kurumlar Vergisi hesaplanmasında kurum kazancından indirilemeyen istisnalar arasında sayılmıştır. Dolayısıyla, KVK m5/1(d)-4 uyarınca istisna uygulanması için %50 kar dağıtım şartı yerine getirilse dahi, asgari kurumlar vergisi hesaplamasında GYF ve GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar istisna olarak dikkate alınamayacaktır. Diğer bir ifadeyle GYF GYO'lar taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtsa bile taşınmazlardan elde ettikleri kazançların tamamı üzerinden %10 asgari kurumlar vergisi ödeyecektir.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü / aktif

Finansal tablolarda yansıtıldıkları dönemlerden sonraki dönemlerde vergiye tabi tutulan gelir ve gider kalemlerinden kaynaklanan zamanlama farkları üzerinden ertelenmiş vergi aktif veya yükümlülüğü hesaplanmaktadır. Gelir Vergilerine İlişkin TMS 12 uyarınca vergi mevzuatına göre, sonraki dönemlerde indirilebilecek mali kar elde edilmesi mümkün görüldüğü müddetçe, indirilebilir geçici farklar üzerinden ertelenmiş vergi aktif, bütün vergilendirilebilir geçici farklar üzerinden ise ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplanmaktadır. Ertelenmiş vergi aktif ve yükümlülükleri netleştirilmek suretiyle finansal tablolara yansıtılmaktadır. Netleştirme sonucunda oluşan net ertelenmiş vergi aktif bilançoda ertelenmiş vergi varlığı, net ertelenmiş vergi yükümlülüğü ise ertelenmiş vergi yükümlülüğü olarak gösterilmektedir. Ertelenmiş vergi geliri/gideri ise ilişikteki gelir tablosunda ertelenmiş vergi geliri/gideri olarak gösterilmektedir. Fon'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarında yansıttığı %10 oran üzerinden hesaplanmış ertelenmiş vergi yükümlülüğü 3.514.500 TL'dir.

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.

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Fon'un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından yılda en az bir kez hesaplanmaktadır.

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

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

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

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur (31 Aralık 2024: Yoktur).

NOT 4 –İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Fon'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara diğer borçlar		
FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	43.413	146.987
	43.413	146.987

Fon'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan alacak bakiyesi bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Yoktur).

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 –İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak – 31 Aralık 2025 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ilişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Esas faaliyet giderleri		
Kurucu yönetim ücreti	(1.157.564)	(268.039)
	(1.157.564)	(268.039)

NOT 5 –DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Diğer Alacaklar:

Fon'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer alacaklar		
Alıcılar	720.000	--
	720.000	--

Diğer Borçlar:

Fon'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer borçlar		
Kurucuya ödenecek fon yönetim ücreti (Not 4)	43.413	146.987
Komisyon ücretleri	50.145	36.750
Denetim ücretleri	24.000	18.000
Diğer borçlar	38.901	20.600
	156.459	222.337

NOT 6 –YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Fon'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	57.945.000	42.725.000
	57.945.000	42.725.000

Fon'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Fon ve Fon'un yöneticisinden bağımsız SPK tarafından yetkilendirilmiş bir değerleme şirketi tarafından belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri, 2025 yılı içerisinde Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen gayrimenkul değerleme raporu ile tespit edilmiştir. İlgili gayrimenkul değerlemeleri piyasa yaklaşımı yöntemi kullanılarak nihai değerleri tespit edilmiştir.

Fon'un sahip olduğu gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 – FİNANSAL VARLIKLAR

Gerçeğe Uygun Değeri Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

Fon’un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal varlıkları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Para ve sermaye piyasası araçları portfoyu		
VFK - Ziraat Portföy İkinci Kısa Vadeli Kira Sertifikası	4.468.046	19.449.705
GYF katılma payları		
TRYTALP00036	--	67.443.328
	4.468.046	86.893.033

NOT 8–DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer varlık ve yükümlülükler		
Peşin ödenen vergiler	77.374	58.560
Devreden KDV	--	1.363.636
	77.374	1.422.196

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

Fon’un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla toplam değer/ net varlık tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025			31 Aralık 2024		
	Tutarı (TL)	Grup %	Toplam %	Tutarı	Grup %	Toplam %
A. Fon Portföy Değeri	62.413.046	100,00%	104,82%	129.618.033	100,00%	104,79%
1) Gayrimenkul Yat. Portföyü	57.945.000	92,84%	97,32%	110.168.328	84,99%	89,07%
a) Gayrimenkuller	57.945.000	92,84%	97,32%	42.725.000	32,96%	34,54%
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	--	--	--	--	--	--
c) GYF Katılma Payları	--	--	--	67.443.328	52,03%	54,52%
ç) GYO Sermaye Piyasası Araç.	--	--	--	--	--	--
d) Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan KDV Alacakları	--	--	--	--	--	--
e) Gayrimenkul Satışı Vadeli Alacaklar	--	--	--	--	--	--
f) Diğer	--	--	--	--	--	--
2) Para ve Sermaye Piyasası Araçları	4.468.046	7,16%	7,50%	19.449.705	15,01%	15,72%
B. Hazır Değerler	4.952	100,00%	0,01%	71.420	100,00%	0,06%
a) Kasa	--	--	--	--	--	--
b) Bankalar	4.952	100,00%	0,01%	71.420	100,00%	0,06%
c) Diğer Hazır Değerler	--	--	--	--	--	--
C. Alacaklar	720.000	100,00%	1,21%	--	--	--
a) Takastan Alacaklar	--	--	--	--	--	--
b) Diğer Alacaklar	720.000	100,00%	1,21%	--	--	--
Ç) Diğer Varlıklar	77.374	100,00%	0,13%	1.422.196	0,00%	1,15%
D) Borçlar (-)	3.670.959	100,00%	6,17%	7.418.928	100,00%	6,00%
a) Takas'a Borçlar	--	--	--	--	--	--
b) Yönetim Ücreti	43.413	1,18%	0,08%	146.987	1,98%	0,12%
c) Ödenecek Vergi	--	--	--	--	--	--
ç) İhtiyatlar	--	--	--	--	--	--
d) Krediler	--	--	--	--	--	--
e) Diğer Borçlar	3.627.546	98,82%	6,09%	7.271.941	98,02%	5,88%
	59.544.413	100,00%	100,00%	123.692.721	100,00%	100,00%

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Fon'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla katılma payının birim pay değeri, fon net varlık değeri / dolaşımdaki pay sayısı aşağıdaki gibidir:

Birim Pay Değeri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Fon toplam değeri	59.544.413	123.692.721
Dolaşımdaki pay sayısı	10.785.280	49.313.124
Birim pay değeri (TL/adet)	5,520896	2,508312

Fon'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla çıkarılmış katılma payı sayısı ve dönem içinde satılan ve geri alınan katılma pay sayısı aşağıdaki gibidir:

Katılma Belgeleri Hareketleri:	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
	(Adet)	(Adet)
Açılış	49.313.124	1.310.830
Dönem içi satılan pay sayısı	8.645.814	48.002.294
Geri alınan pay sayısı (-)	(47.173.658)	--
Dolaşımdaki pay sayısı	10.785.280	49.313.124

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal durum tablosundaki toplam değer/ net varlık değeri	59.544.413	123.692.721
Fiyat raporundaki toplam değer/ net varlık değeri	59.544.413	123.692.721
Fark	--	--

NOT 11–HASILAT

Kira gelirleri

Fon'un, 1 Ocak – 31 Aralık 2025 dönemi itibarıyla kira gelirleri 800.000 TL'dir. (01 Ocak- 31 Aralık 2024: Yoktur).

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11–HASILAT (Devamı)

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

	1 Ocak– 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Karlar	29.699.560	2.396.746
Menkul Kıymet Satış Karı	107.017	244.038
Gerçekleşen Değer Artışları	29.592.543	2.152.708
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Zararlar		
Gerçekleşen Değer Azalışları	--	--
	29.699.560	2.396.746

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Finansal varlık ve yükümlülüklere ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zararlar)	(5.872.063)	42.937.410
Katılma payları değer artışı	--	18.948.774
Katılma payları değer azalışı	(17.028.427)	--
Gayrimenkul değer artışı	11.156.364	23.988.636
Gayrimenkul değer azalışı	--	--
	(5.872.063)	42.937.410

NOT 12–ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Fon'un 1 Ocak – 31 Aralık 2025 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2024 dönemleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirleri bulunmamaktadır.

NOT 13–NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Fon'un, 1 Ocak – 31 Aralık 2025 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2024 dönemleri itibarıyla niteliklerine göre giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Niteliklerine göre giderler		
Yönetim ücretleri (Not 4)	(1.157.564)	(268.039)
Saklama ücretleri	(601.745)	(294.000)
Denetim ücretleri	(48.000)	(36.000)
MKK ücretleri	(25.413)	(17.658)
Kurul ücretleri	(16.462)	(978)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	(4.441)	(1.891)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (Not 14)	(1.352.902)	(1.027.198)
	(3.206.527)	(1.645.764)

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14–ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Fon'un, 1 Ocak-31 Aralık 2025 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2024 dönemleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
-Vergi, resim ve harç giderleri	(856.184)	(822.204)
-Muhasebe giderleri	(63.000)	(53.625)
-Noter giderleri	(5.369)	(3.126)
-Gayrimenkul değerlendirme ve peyzaj giderleri	(325.979)	(79.000)
-Diğer giderler	(102.370)	(69.243)
	(1.352.902)	(1.027.198)

NOT 15–FİNANSMAN GİDERLERİ

Fon'un 1 Ocak- 31 Aralık 2025 ve 1 Ocak 2024 dönemleri itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır.

NOT 16–ERTELENMİŞ VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67'nci 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 ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir. Fon söz konusu karar uyarınca 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kurumlar vergisi hesaplamamıştır.

2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikle, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren, ilgili kazanç istisnası, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım fonları (GYF)'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları şartına bağlanmıştır. Buna göre söz konusu kar dağıtımını şartının yerine getirilmemesi durumunda GYF ve GYO'ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır. 28 Eylül 2024 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 23 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'te, GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar Yurt İçi Asgari Kurumlar Vergisi hesaplanmasında kurum kazancından indirilemeyen istisnalar arasında sayılmıştır. Dolayısıyla, KVK m5/1(d)-4 uyarınca istisna uygulanması için %50 kar dağıtım şartı yerine getirilse dahi, asgari kurumlar vergisi hesaplamasında GYF ve GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar istisna olarak dikkate alınamayacaktır. Diğer bir ifadeyle GYF GYO'lar taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtsa bile taşınmazlardan elde ettikleri kazançların tamamı üzerinden %10 asgari kurumlar vergisi ödeyecektir.

Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Fonları, faaliyete başladıkları hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca kurumlar vergisinden muaftır. Bu kapsamda Fon'un söz konusu dönemler için kurumlar vergisi ve asgari kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamaktadır.

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16–ERTELENMİŞ VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ (Devamı)

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayda bağlı bulunan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

31 Aralık 2025 ve 2024 dönemleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Cari kurumlar vergisi	--	--
Ertelenmiş vergi geliri / gideri	1.115.636	7.196.591
	1.115.636	7.196.591

Fon vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı 2025 yılı için %10'dur.

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlık (Yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer farkı	(35.145.000)	(23.988.636)	(3.514.500)	(7.196.591)
Ertelenen vergi			(3.514.500)	(7.196.591)

Fon'un ertelenmiş vergi varlık hareketleri aşağıdaki gibidir;

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri:	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi (önceden raporlanan)	7.196.591	--
Ertelenmiş vergi düzeltmesi	(4.797.727)	--
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi (yeniden düzenlenen)	2.398.864	--
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	1.115.636	7.196.591
31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	3.514.500	7.196.591

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17–KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yoktur.

NOT 18–YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 7 Mart 2024 tarihli kararı uyarınca yatırım fonlarının TMS/TFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamasına karar vermiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla KGK tarafından yayınlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı (TMS29) uygulanmamıştır.

NOT 19–TÜREV ARAÇLAR

Yoktur.

NOT 20–FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Faktörleri

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

Fon'un olası riskleri hakkında bilgileri aşağıdaki gibidir:

Piyasa riski:

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

Likidite riski:

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

Finansman riski:

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Banka kredileri	--	--
Fon toplam değeri	59.544.413	123.692.721
Banka kredileri/fon toplam değeri oranı	0,00%	0,00%

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

Yoğunlaşma riski:

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

Karşı taraf riski:

Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle zarar uğrama olasılığıdır.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer alacaklar	720.000	--
Fon toplam değeri	59.544.413	123.692.721
Diğer alacaklar/fon toplam değeri oranı	1,21%	0,00%

Likidite riskinin ölçülmesinde ayrıca stres testleri ve senaryo analizleri kullanılır.

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

Kur riski:

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Fon'un kur riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Yoktur).

Fon'un Finansal Risk Tabloları ile İlgili Analizler:

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

Faiz Pozisyonu Tablosu ve Duyarlılık Analizi:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Sabit Faizli Araçlar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	--	--
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	4.468.046	86.893.033

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

Kredi Riskleri Analizi:

Diğer Alacaklar					
31 Aralık 2025	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Varlıklar	Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	--	720.000	77.374	4.952	4.468.046
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	720.000	77.374	4.952	4.468.046
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--
(*) Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenirliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.					

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

Kredi Riskleri Analizi (Devamı)

Diğer Alacaklar					
31 Aralık 2024	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Varlıklar	Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	--	--	1.422.196	71.420	86.893.033
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	1.422.196	71.420	86.893.033
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--
(*) Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenirliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.					

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar:

31 Aralık 2025: Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan Kısa (I)	3-12 Ay arası (II)	1-5 yıl Arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Diğer borçlar	156.459	156.459	156.459	--	--
Toplam yükümlülük	156.459	156.459	156.459	--	--

31 Aralık 2024: Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan Kısa (I)	3-12 Ay arası (II)	1-5 yıl Arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Diğer borçlar	222.337	222.337	222.337	--	--
Toplam yükümlülük	222.337	222.337	222.337	--	--

Döviz Pozisyonu Tablosu ve İlgili Duyarlılık Analizi:

Yoktur.

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

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

Finansal Varlıklar

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

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

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Finansal Yükümlülükler

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

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 değerlendirilir.

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

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

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

31 Aralık 2025	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal Varlıklar	4.468.046	--	--

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

31 Aralık 2024	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal Varlıklar	86.893.033	--	--

NOT 22-RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 23-NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bankadaki Nakit		
-Vadesiz Mevduat	4.952	71.420
	4.952	71.420
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve Nakit Benzerleri	4.952	71.420
	4.952	71.420

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24–BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

- 1) Fon'un 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama dönemine ilişkin bağımsız denetim ücret gideri 48.000 TL tutarındadır (31 Aralık 2024: 36.000 TL).
- 2) Fon'un 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama döneminde bağımsız denetim kuruluşundan alınan finansal tabloların bağımsız denetimi dışında farklı bir hizmet bulunmamaktadır.

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

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

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

Yoktur.

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
ANONİM ŞİRKETİ
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN FİYAT RAPORU

FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi İkinci Katılım 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

FT Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi İkinci Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") Pay Fiyatının Hazırlanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (11-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

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

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

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

(Associate member of PRAXITY AISBL)

Mehmet Saat, YMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 17 Mart 2026

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FON PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yatırımlar	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Değerleme Rapor Tarihi	Değerleme Raporunda Yer Alan Değer TL	Portföy Değeri	Grup (%)	Toplam (%)
A. Gayrimenkul Yatırımları	--	22.260.000	--	57.945.000	57.945.000	100,00%	92,84%
A.1.Gayrimenkuller	--	22.800.000	--	57.945.000	57.945.000	100,00%	92,84%
İstanbul Şişli Cumhuriyet Mah. 994 Ada 57 Parsel 9	19.11.2024	5.100.000	30.12.2025	26.175.000	26.175.000	45,17%	41,94%
Muğla Bodrum Karakaya 398 Ada A Blok 1	13.05.2025	13.100.000	30.12.2025	23.410.000	23.410.000	40,40%	37,51%
Muğla Bodrum Karakaya 398 Ada F Blok 1	13.05.2025	4.600.000	30.12.2025	8.360.000	8.360.000	14,43%	13,39%
Grup Toplamı		22.800.000		57.945.000	57.945.000	100,00%	92,84%
A.2.Gayrimenkul Dayalı Haklar	--	--	--	--	--	--	--
A.3.Aktif Toplamının Devamlı Olarak En Az %75'i Gayrimenkul Yatırımlarından Oluşan Anonim Ortaklıklarının Payları	--	--	--	--	--	--	--
A.4.Gayrimenkul Sertifikaları	--	--	--	--	--	--	--
A.5.Gayrimenkul Yatırım Fonları Katılma Payları		(540.000)	--	--	--	0,00%	0,00%
TRYTALP00036	26.12.2024	48.924.000	--	--	67.468.557	0,00%	108,10%
TRYTALP00036	3.01.2025	(49.464.000)			(67.468.557)	0,00%	-108,10%
Grup Toplamı		(540.000)	--	--	--	0,00%	0,00%
A.6.Gayrimenkul Yatırım Fonları Sermaye Piyasası Araçları	--	--	--	--	--	--	--
A.7.Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan Kdv Alacakları	--	--	--	--	--	--	--
Grup Toplamı		--	--	--	--	--	--
A.8.Diğer							
GRUP TOPLAMI	--	22.260.000	--	57.945.000	57.945.000	100,00%	92,84%

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FON PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Aracı	İhraççı	Nominal Değer	Birim Alış Fiyatı	Satın Alınış Tarihi	Toplam Değer/Net Varlık Değeri	Grup (%)	Toplam (%)
A.Gayrimenkul Yatırımları (Devir)	--	22.260.000	--	--	57.945.000	100,00%	92,84%
B.Pay	--	--	--	--	--	--	--
C.Borçlanma Araçları	--	--	--	--	--	--	--
C.1.Özel Sektör Borçlanma Araçları	--	--	--	--	--	--	--
Tahvil	--	--	--	--	--	--	--
Bono	--	--	--	--	--	--	--
C.2. Kamu Sektörü Borçlanma Araçları	--	--	--	--	--	--	--
Ç.Kira Sertifikaları	--	--	--	--	--	--	--
D.Türev Araçları	--	--	--	--	--	--	--
E.Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	--	--	--	--	--	--	--
F.Varantlar	--	--	--	--	--	--	--
G.Diğer Varlıklar	--	1.026.918	--	--	4.468.046	100,00%	7,16%
G.1 Yatırım Fonu Katılım Hesapları	--	1.026.918	--	--	4.468.046	100,00%	7,16%
Vfk Ziraat Portföy İkinci Kısa Vadeli Kira Sertifikası	Ziraat Portföy	1.026.918	2,9975526	17.07.2025	4.468.046	100,00%	7,16%
Grup Toplamı		1.026.918			4.468.046	100,00%	7,16%
Fon/Ortaklık Portföy Değeri		23.286.918			62.413.046	100,00%	100,00%

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİYAT RAPORU TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2025 Denetimden Geçmiş		
	Tutarı (TL)	Grup %	Toplam %
A. Fon Portföy Değeri	62.413.046	100,00%	104,82%
1) Gayrimenkul Yat. Portföyü	57.945.000	92,84%	97,32%
a) Gayrimenkuller	57.945.000	92,84%	97,32%
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	--	--	--
c) GYF Katılma Payları	--	--	--
ç) GYO Sermaye Piyasası Araç.	--	--	--
f) Diğer	--	--	--
2) Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	4.468.046	7,16%	7,50%
B. Hazır Değerler	4.952	100,00%	0,01%
a) Kasa	--	--	--
b) Bankalar	4.952	100,00%	0,01%
c) Diğer Hazır Değerler	--	--	--
C. Alacaklar	720.000	100,00%	1,21%
a) Takastan Alacaklar	--	--	--
b) Diğer Alacaklar	720.000	100,00%	1,21%
Ç) Diğer Varlıklar	77.374	100,00%	0,13%
D) Borçlar	3.670.959	100,00%	6,17%
a) Takas'a Borçlar	--	--	--
b) Yönetim Ücreti	43.413	1,18%	0,08%
c) Ödenecek Vergi	--	--	--
ç) İhtiyatlar	--	--	--
d) Krediler	--	--	--
e) Diğer Borçlar	3.627.546	98,82%	6,09%
Toplam Değer	59.544.413	100,00%	100,00%
Dolaşımdaki Pay Sayısı			10.785.280
FİYAT			5,520896