

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM  
SERMAYESİ PORTFÖY  
YÖNETİMİ A.Ş.  
31 ARALIK 2021 TARİHİ  
İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLAR  
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

#### Yönetim Kurulu'na

#### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### 1) Görüş

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ("Şirket") 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

##### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'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 Şirket'den bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve diğer mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



### 3) Kilit Denetim Konusu

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

| Kilit denetim konusu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Konunun denetimde nasıl ele alındığı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Hasılatın Muhasebeleştirilmesi</p> <p>Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "hasılat" kalemi altında muhasebeleştirilmiş olduğu toplam 12.893.422 TL tutarında gelirleri bulunmaktadır. Söz konusu gelirlere ilişkin açıklama ve dipnotlar 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş olan ilişikteki finansal tabloların 2 ve 28 numaralı dipnotlarında yer almaktadır.</p> <p>Hasılatın finansal tablolar içerisindeki tutarsal büyüklüğü, toplam hasılat tutarının portföy yönetim ücretleri ve yönetilen fonun nisbi getirisine göre hesaplanan performans ücreti gelirleri gibi iki farklı kanaldan elde edilmesi ve performans ücretinin farklı yöntem ve parametreler kullanılarak hesaplanması sebepleriyle söz konusu alan kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.</p> | <p>Hasılatın muhasebeleştirilmesine ilişkin uyguladığımız denetim prosedürleri çerçevesinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin Şirket yönetiminin uyguladığı muhasebe politikalarının TFRS'ye ve ilgili mevzuata uygun olup olmadığını değerlendirdik.</p> <p>Ayrıca, Şirket'in hasılat sürecini anlayarak yönetimin hasılatın ilgili muhasebe standartlarına uygun olarak muhasebeleştirilmesine ilişkin uygulamakta olduğu iç kontrollerin tasarımını ve etkinliğini değerlendirdik.</p> <p>Hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiş işlemlerden seçilen örneklem üzerinden, işletme bazında gelir tutarının uygun olarak muhasebeleştirildiğini doğrulamak üzere ilgili destekleyici belgelerle bu işlem detayları karşılaştırarak test ettik.</p> |



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

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye 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; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

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

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli 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.
- Şirket'in 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.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in 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 Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.



##### 5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

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

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

Bağımsızlığa ilişkin ilgili 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 konunun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

##### B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Burhan Akçakıl'dır.

RSM Turkey Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.  
Member of RSM International

Burhan Akçakıl, SMMM  
Sorumlu Denetçi  
İstanbul, 21 Nisan 2022



**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

---

| <b>İÇİNDEKİLER</b>                                          | <b>Sayfa No</b> |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                         | <b>1-2</b>      |
| <b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b> | <b>3</b>        |
| <b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>                     | <b>4</b>        |
| <b>NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>                              | <b>5</b>        |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>    | <b>6-46</b>     |

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

|                                                        |               | <i>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</i> | <i>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</i> |
|--------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                       | <b>Notlar</b> | <b>31.12.2021</b>                         | <b>31.12.2020</b>                         |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                 |               | <b>14.277.237</b>                         | <b>7.098.482</b>                          |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                              | 6             | 853.874                                   | 5.347                                     |
| Finansal Yatırımlar                                    | 7             | 1.600.000                                 | 461.805                                   |
| Ticari Alacaklar                                       |               | 8.424.538                                 | 4.886.916                                 |
| - <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>         | 9,36          | 8.399.227                                 | 4.886.916                                 |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i> | 9             | 25.311                                    | --                                        |
| Diğer Alacaklar                                        |               | 3.294.717                                 | 1.404.080                                 |
| - <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>          | 10,36         | 2.328.079                                 | 582.254                                   |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>  | 10,37         | 966.638                                   | 821.826                                   |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                 | 13            | 58.903                                    | 294.227                                   |
| Diğer Dönen Varlıklar                                  | 26            | 45.205                                    | 46.107                                    |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                 |               | <b>78.964</b>                             | <b>100.031</b>                            |
| Maddi Duran Varlıklar                                  | 16            | 78.964                                    | 86.014                                    |
| Ertelenmiş Vergi Varlıkları                            | 34            | --                                        | 14.017                                    |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                |               | <b>14.356.201</b>                         | <b>7.198.513</b>                          |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|                                                                                                |               | <i>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</i> | <i>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</i> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                               | <b>Notlar</b> | <b>31.12.2021</b>                         | <b>31.12.2020</b>                         |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                               |               | <b>3.035.200</b>                          | <b>1.171.357</b>                          |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                                                       |               | 9.791                                     | 3.785                                     |
| Ticari Borçlar                                                                                 |               | 2.199.079                                 | 93.758                                    |
| - <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>                                                     | 9,37          | --                                        | 13.807                                    |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>                                             | 9             | 2.199.079                                 | 79.951                                    |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                               | 25            | 88.848                                    | 25.690                                    |
| Diğer Borçlar                                                                                  |               | 391.731                                   | 283.746                                   |
| - <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>                                                      | 10,37         | 118.426                                   | 253.016                                   |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>                                              | 10            | 273.305                                   | 30.730                                    |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                            |               | 58.219                                    | 58.219                                    |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü                                                                   | 34            | 269.693                                   | 677.540                                   |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                        |               | 17.839                                    | 28.619                                    |
| - <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>                        | 25            | 17.839                                    | 28.619                                    |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                               |               | <b>944.535</b>                            | <b>34.666</b>                             |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                        |               | 46.344                                    | 34.666                                    |
| - <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>                        | 25            | 46.344                                    | 34.666                                    |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                                                   | 34            | 898.191                                   | --                                        |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                             |               | <b>10.376.466</b>                         | <b>5.992.490</b>                          |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>                                                           |               |                                           |                                           |
| Ödenmiş Sermaye                                                                                | 27            | 3.750.000                                 | 3.750.000                                 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler) |               | 3.186                                     | (6.045)                                   |
| - <i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>                       | 27            | 3.186                                     | (6.045)                                   |
| Diğer Yedekler                                                                                 |               | 5.343                                     | 5.343                                     |
| Geçmiş Yıllar Karları veya (Zararları)                                                         | 27            | 2.243.192                                 | (1.287.870)                               |
| Net Dönem Karı veya (Zararı)                                                                   | 35            | 4.374.745                                 | 3.531.062                                 |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                        |               | <b>14.356.201</b>                         | <b>7.198.513</b>                          |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR**  
**VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

|                                                                 | Dipnot<br>Referansları | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>01.01. -<br>31.12.2021 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>01.01. -<br>31.12.2020 |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>KAR VEYA (ZARAR) KISMI</b>                                   |                        |                                                            |                                                            |
| Hasılat                                                         | 28                     | 12.893.422                                                 | 5.821.760                                                  |
| Satışların Maliyeti (-)                                         |                        | --                                                         | --                                                         |
| <b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>                                         |                        | <b>12.893.422</b>                                          | <b>5.821.760</b>                                           |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                     | 29                     | (5.672.923)                                                | (1.346.096)                                                |
| Pazarlama Giderleri (-)                                         | 29                     | (629.559)                                                  | (399.591)                                                  |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                              | 30                     | 230.313                                                    | 60.512                                                     |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                          | 30                     | (857.967)                                                  | (25.322)                                                   |
| <b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>                              |                        | <b>5.963.286</b>                                           | <b>4.111.263</b>                                           |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                               | 31                     | 672.626                                                    | 121.619                                                    |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)                           |                        | (726.527)                                                  | (25.684)                                                   |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/(ZARARI)</b>           |                        | <b>5.909.385</b>                                           | <b>4.207.198</b>                                           |
| Finansman Gelirleri                                             | 32                     | 4.080                                                      | 2.057                                                      |
| Finansman Giderleri (-)                                         | 32                     | (19.770)                                                   | (8.854)                                                    |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI /(ZARARI)</b>       |                        | <b>5.893.695</b>                                           | <b>4.200.401</b>                                           |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)</b>              | <b>34</b>              | <b>(1.518.950)</b>                                         | <b>(669.339)</b>                                           |
| Dönem Vergi Geliri / (Gideri)                                   | 34                     | (609.345)                                                  | (677.540)                                                  |
| Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)                              | 34                     | (909.605)                                                  | 8.201                                                      |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>               |                        | <b>4.374.745</b>                                           | <b>3.531.062</b>                                           |
| <b>DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>                                      |                        | <b>4.374.745</b>                                           | <b>3.531.062</b>                                           |
| <b>Dönem Karı /(Zararı) Dağılımı</b>                            |                        |                                                            |                                                            |
| Ana Ortaklık Payları                                            | 35                     | 4.374.745                                                  | 3.531.062                                                  |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                        |                        |                                                            |                                                            |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç                     | 35                     | 1,1666                                                     | 0,9416                                                     |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) | 25                     | (11.834)                                                   | (13.939)                                                   |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri                                |                        | 2.603                                                      | 3.067                                                      |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>                             |                        | <b>(9.231)</b>                                             | <b>(10.872)</b>                                            |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                    |                        | <b>4.365.514</b>                                           | <b>3.520.190</b>                                           |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>                         |                        |                                                            |                                                            |
| Ana Ortaklık Payları                                            |                        | <b>4.365.514</b>                                           | <b>3.520.190</b>                                           |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler |                     |                  |                                                                 | Birikmiş Karlar |                               |                         |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------|
|                                                                                            | Dipnot Referansları | Sermaye          | Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları) | Diğer Yedekler  | Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları) | Net Dönem Karı/(Zararı) | Özkaynaklar       |
| <b>01 Ocak 2020 bakiyesi</b>                                                               |                     | <b>3.750.000</b> | <b>4.827</b>                                                    | <b>5.309</b>    | <b>(2.070.048)</b>            | <b>782.178</b>          | <b>2.472.266</b>  |
| Transferler                                                                                |                     | --               | --                                                              | 34              | 782.178                       | (782.178)               | 34                |
| Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)                                                              |                     | --               | (10.872)                                                        | --              | --                            | 3.531.062               | 3.520.190         |
| <i>Dönem Karı (Zararı)</i>                                                                 | 36                  | --               | --                                                              | --              | --                            | 3.531.062               | 3.531.062         |
| <i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>                                                        |                     | --               | (10.872)                                                        | --              | --                            | --                      | (10.585)          |
| <b>31 Aralık 2020 bakiyesi</b>                                                             | <b>27</b>           | <b>3.750.000</b> | <b>(6.045)</b>                                                  | <b>5.343</b>    | <b>(1.287.870)</b>            | <b>3.531.062</b>        | <b>5.992.490</b>  |
| <b>01 Ocak 2021 bakiyesi</b>                                                               |                     | <b>3.750.000</b> | <b>(6.045)</b>                                                  | <b>5.343</b>    | <b>(1.287.870)</b>            | <b>3.531.062</b>        | <b>5.992.490</b>  |
| Transferler                                                                                |                     | --               | --                                                              | --              | 3.531.062                     | (3.531.062)             | --                |
| Toplam kapsamlı Gelir (Gider)                                                              |                     | --               | 9.231                                                           | --              | --                            | 4.374.745               | 4.383.976         |
| <i>Dönem Karı (Zararı)</i>                                                                 | 36                  | --               | --                                                              | --              | --                            | 4.374.745               | 4.374.745         |
| <i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>                                                        |                     | --               | 9.231                                                           | --              | --                            | --                      | (9.231)           |
| <b>31 Aralık 2021 bakiyesi</b>                                                             | <b>27</b>           | <b>3.750.000</b> | <b>3.186</b>                                                    | <b>5.343</b>    | <b>2.243.192</b>              | <b>4.374.745</b>        | <b>10.376.466</b> |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                                                                     | Notlar | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>01.01.-<br>31.12.2021 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>01.01.-<br>31.12.2020 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                     |        | <b>859.010</b>                                            | <b>(248.148)</b>                                          |
| Dönem Karı/(Zararı)                                                                                                 | 35     | 4.374.745                                                 | 3.531.062                                                 |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)                                                                       |        | 4.374.745                                                 | 3.531.062                                                 |
| <b>Dönem Net Karı/(Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>                                                    |        | <b>1.551.522</b>                                          | <b>742.139</b>                                            |
| Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler                                                                    | 16     | 23.539                                                    | 7.997                                                     |
| Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler                                                                                  |        | 898                                                       | 57.717                                                    |
| -Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler                                 | 25     | 898                                                       | 57.717                                                    |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler                                                                |        | 8.135                                                     | 7.086                                                     |
| -Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler                                                                              |        | (46.071)                                                  | (11.491)                                                  |
| -Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler                                                                              |        | 54.206                                                    | 18.577                                                    |
| Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler                                                                          | 34     | 1.518.950                                                 | 669.339                                                   |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                                  |        | <b>(4.050.065)</b>                                        | <b>(4.521.349)</b>                                        |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                                                          |        | (3.537.622)                                               | (3.610.385)                                               |
| -İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)                                                           |        | (3.512.311)                                               | (3.610.385)                                               |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)                                                   |        | (25.311)                                                  | --                                                        |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                                      |        | (1.890.637)                                               | (160.622)                                                 |
| -İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)                                       | 36     | (1.745.825)                                               | (358.675)                                                 |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)                               | 10     | (144.812)                                                 | 198.053                                                   |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)                                                                           | 13     | 235.324                                                   | (286.015)                                                 |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                                            | 9      | 2.105.321                                                 | (31.135)                                                  |
| -İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)                                                               |        | (13.807)                                                  | 120                                                       |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)                                                       | 9      | 2.119.128                                                 | (31.255)                                                  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)                                                 | 25     | 63.158                                                    | 7.819                                                     |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                      | 10     | 107.985                                                   | 80.999                                                    |
| -İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)                                           | 37     | (134.590)                                                 | 82.467                                                    |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)                                   | 10     | 242.575                                                   | (1.468)                                                   |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                        | 34     | (1.133.594)                                               | (522.010)                                                 |
| -Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)                                                            |        | (1.133.594)                                               | (522.010)                                                 |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                                                    |        | <b>1.876.202</b>                                          | <b>(248.148)</b>                                          |
| Vergi İadeleri (Ödemeleri)                                                                                          |        | (1.017.192)                                               | --                                                        |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                       |        | <b>(16.489)</b>                                           | <b>13.290</b>                                             |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                      |        | (16.489)                                                  | 13.290                                                    |
| -Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                                   | 17     | (16.489)                                                  | 13.290                                                    |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                 |        | <b>6.006</b>                                              | <b>(3.455)</b>                                            |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                                            |        | 6.006                                                     | (3.455)                                                   |
| -Diğer Finansal Borçlanmalardan Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                         |        | 6.006                                                     | (3.455)                                                   |
| <b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)</b> |        | <b>848.527</b>                                            | <b>(238.313)</b>                                          |
| <b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>                              |        | <b>--</b>                                                 | <b>--</b>                                                 |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C+D)</b>                                                           |        | <b>848.527</b>                                            | <b>(238.313)</b>                                          |
| <b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                      | 6      | <b>5.347</b>                                              | <b>243.660</b>                                            |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>                                                             |        | <b>853.874</b>                                            | <b>5.347</b>                                              |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

**1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

24 Gayrimenkul Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ("Şirket") 26 Şubat 2015 tarihinde kurulmuştur. Şirket, Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul portföy yöneticiliği lisansını 29 Temmuz 2015 tarihinde almıştır. Bu çerçevede Şirket'e 29 Temmuz 2015 tarihinde GPYS/PY.2/784 sayılı faaliyet yetki belgesi verilmiştir.

Şirketin unvanı 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. olarak değişmiş olup şirketin unvan ve faaliyet konusu değişikliği Sermaye Piyasası Kurulu' nun 13.12.2019 tarih 12233903-350.11-E.15600 sayılı izin yazısı ile 03.01.2020 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü' nce tescil edilmiş olup Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde 09.01.2020 tarihinde yayınlanmıştır.

Şirketin ana faaliyet konusu, SPK ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan şartları sağlamak ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan (Kurul) gerekli izin ve/veya yetki belgelerini almak kaydıyla, kolektif portföy yöneticiliği ve kurucusu veya yöneticisi olduğu yatırım fonlarının katılma paylarının pazarlanması ve dağıtılması faaliyetinde bulunabilir.

Şirket'in kurduğu ve yönettiği fonlar aşağıdaki gibidir:

| <u>Yönettiği Fonların Adı</u>                                                                                 | <u>Kuruluş Tarihi</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.<br>Al Zamil Kira Getirili Gayr.Yatırım Fonu         | 27.02.2017            |
| 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.<br>Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu         | 22.03.2017            |
| 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.<br>İkinci Al Zamil Kira Getirili G.Y.F              | 02.11.2017            |
| 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.<br>A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu                      | 02.11.2017            |
| 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.<br>Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu                   | 04.11.2015            |
| 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.<br>24 Gpy A.Ş. Altın Başak Gayrimenkul Yatırım Fonu | 24.01.2017            |
| 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.<br>Avalon Girişim Sermayesi Yatırım Fonu            | 02.07.2020            |
| 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.<br>E-ticaret Girişim Sermayesi Yatırım Fonu         | 17.07.2020            |
| 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.<br>Lotus Girişim Sermayesi Yatırım Fonu             | 14.10.2020            |
| 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.<br>Alfa Girişim Sermayesi Yatırım Fonu              | 07.12.2020            |
| 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.<br>Ayçiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu                | 18.10.2021            |
| 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.<br>Dijital Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu | 04.01.2021            |

Şirket'in merkez adresi Ziya Gökalp Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı, Mall of İstanbul, Ofis Kule, K:18 D: 139 Başakşehir / İstanbul olup, şube veya irtibat bürosu bulunmamaktadır.

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

**1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)**

Şirket bünyesinde, 31.12.2021 tarihi itibarıyla 12 kişi istihdam edilmiştir. (31.12.2020: 10 kişi)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in olup sermayesi 3.750.000 TL (31.12.2020: 3.750.000 TL), yönetim kontrolü 8 gerçek kişi ortağa aittir (Not 27).

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

**A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

**Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar**

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişkitedeki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/IFRS") uygularlar.

Şirket muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı (THP) gereklerine göre Türk Lirası (TL) olarak tutmaktadır.

Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Şirket'in durumunu gerektiği gibi sunabilmek için bazı düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanması, varlık ve yükümlülükler ile şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklayıcı notları etkileyecek belirli varsayımların ve önemli muhasebe tahminlerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler, yönetimin mevcut olaylar ve aksiyonlar çerçevesinde en iyi tahminlerine dayansa da, fiili sonuçlar tahmin edilenden farklı gerçekleşebilir. Karmaşık ve daha ileri derecede bir yorum gerektiren varsayım ve tahminlerin finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilir. Finansal tablolar, finansal araçların yeniden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevsimsel ve dönemsel değişiklikler bulunmamaktadır.

**Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)**

#### **Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi**

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in 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.

#### **İşletmenin Sürekliliği Varsayımı**

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

#### **Netleştirme / Mahsup**

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

#### **Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

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

#### **i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

#### **Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler**

Aralık 2020'de KGG, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

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

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

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

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)**

#### **Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar**

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

#### ***Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması***

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

#### ***İlave Açıklamalar***

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleştirilmedi de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir. Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

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

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

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

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

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

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)**

#### **ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Fon tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Fon aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini sınırsız olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Fon söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

#### **TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik**

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye yönelik olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (2018 Sürümü)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygulayarak ise erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### **TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme**

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır. Söz konusu değişikliklerin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### **TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri**

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmede olduğu sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)**

#### **TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### **TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması**

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

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

#### **TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

#### **TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir. Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)**

**TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir.

Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralama ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

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

**Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi**

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için '%10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **B. TFRS'ye Uygunluk Beyanı**

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 21 Nisan 2022 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları düzeltme hakkı vardır.

### **C. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler**

Şirket, muhasebe politikalarını bir önceki yıl ile tutarlı olarak uygulamıştır. Muhasebe politikalarında önemli değişiklikler olduğunda, geriye donuk olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Cari dönemde muhasebe politikalarında önemli değişiklik olmamıştır.

### **D. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

Finansal tabloların hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar, mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin ulaşılabilen en iyi bilgilere dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar varsayımlardan farklılık gösterebilir.

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. Cari dönemde kullanılan önemli muhasebe tahminleri, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe tahminleri ile tutarlıdır.

### **E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

#### **Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

##### *Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar*

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

##### *Bilgisayar yazılımı*

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir.

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### *Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması*

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu (*bilanço*) dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

#### **Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

#### **Kullanım Hakkı Varlığı**

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüğünü finansal tablolarına alır. Kullanım hakkı varlığı, başlangıçta maliyet değeri üzerinden ölçülür ve sonradan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran, kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranını kullanılarak iskonto edilir.

Şirket, kiralama süresi 12 ay veya daha az olan kısa vadeli düşük değerli varlık kiralamaları için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına yansıtmamayı tercih etmiştir. Şirket, bu kiralamalarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal şekilde gider olarak finansal tablolara yansıtmaktadır.

#### **İlişkili Taraflar**

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da

- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);

- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

iii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;

iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması; veya

vii) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir (Not 37).

**Finansal Araçlar**

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Şirket finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Şirket'in finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direk olarak kar veya zarara yansıtılır.

**Finansal Varlıklar**

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Şirket, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)**

#### Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülmeyecek bir tercihte bulunulabilir.

#### **(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi**

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

- a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.
- b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve "finansman gelirleri – faiz gelirleri" kaleminde gösterilir.

#### **(ii) Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar**

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)**

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(iii) Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

(b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı kazanç veya kayıpları dışında kalanlar, finansal varlık finansal tablo dışı bırakılınca ya da yeniden sınıflandırılınca kadar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Finansal varlık yeniden sınıflandırıldığında, daha önce diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç ya da kayıp, yeniden sınıflandırma tarihinde yeniden sınıflandırma düzeltmesi olarak özkaynaktan çıkarılarak kâr veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlığın yeniden sınıflandırılması durumunda, işletme daha önce diğer kapsamlı gelire yansıttığı toplam kazanç ya da kaybı finansal tablolara alır. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

İlk defa finansal tablolara almada işletme, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

**Kur farkı kazanç ve kayıpları**

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir; ve

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)**

- gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

**Finansal Varlıklar**

Şirket diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Şirket o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Şirket yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket'in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)**

durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

**Finansal Yükümlülükler**

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir. İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

- a. Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- b. Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.
- c. TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

**Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması**

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

**Kur Değişiminin Etkileri**

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)**

suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

Pay başına kazanç/zarar miktarı, dönem kar/zararının; sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/zarar miktarı ise, sürdürülen faaliyetlerden dönem kar/zararının Şirket paylarının dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Hisse başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılacak imtiyazlı hisse veya seyreltme etkisi olan potansiyel hisse bulunmamaktadır (Not 36).

**Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar**

Raporlama döneminden sonraki olaylar, raporlama tarihi ile finansal tabloların yayınlanması için onaylandığı tarih arasında, Şirket lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Düzeltme yapılıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

- raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar; raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,
- ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)

Şirket'in ilişkideki finansal tablolarında, raporlama tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve raporlama tarihi sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir (Not 40).

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)**

*Karşılıklar*

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların Şirketten çıkmalarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir biçimde tahmin ediliyor olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılmaktadır. Karşılıklar, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın Şirket yönetimi tarafından yapılan en gerçekçi tahminine göre hesaplanmakta ve etkisinin önemli olduğu durumlarda bugünkü değerine indirmek için iskonto edilmektedir.

*Koşullu Yükümlülükler*

Bu gruba giren yükümlülükler, geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin mahiyette olmayan olayın ileride gerçekleşip gerçekleşmemesi ile mevcudiyeti teyit edilebilecek olan yükümlülükler koşullu yükümlülükler olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir. Çünkü yükümlülüğün yerine getirilmesi için, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimali bulunmamakta veya yükümlülük tutarı yeterince güvenilir olarak ölçülememektedir. Şirket ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmaları ihtimali çok uzak olmadıkça, koşullu yükümlülüklerini finansal tablo dipnotlarında göstermektedir (Not 23).

*Koşullu Varlıklar*

Şirket'te geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, koşullu varlık olarak değerlendirilmektedir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girişi kesin değil ise koşullu varlıklar finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödemesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilmekte ve raporlanmaktadır.

**Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir (Not 35). Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Dönem vergi gideri, raporlama dönemi itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının faaliyet gösterdiği ülkelerde yürürlükte olan vergi kanunları dikkate alınarak hesaplanır.

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Bununla birlikte, işletme birleşmeleri dışında, hem ticari hem de mali karı veya zararı etkilemeyen varlık ve yükümlülüklerin ilk defa mali tablolara alınması durumunda ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü mali tablolara alınmaz. Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, yürürlükte olan veya raporlama dönemi itibarıyla yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)**

Başlıca geçici farklar, maddi duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki farktan, hâlihazırda vergiden indirilemeyen/vergiye tabi gider karşılıklarından ve kullanılmayan vergi indirim ve istisnalarından doğmaktadır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

**Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları**

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan kendi isteği ile işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan, vefat eden veya emekliye ayrılan her personeline toplu olarak kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar/ zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir (Not 25).

**Nakit Akış Tablosu**

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)**

**Temettüler**

Adi paylar, özsermaye olarak sınıflandırılır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

**F. Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları**

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- b) Şirket Yönetimi maddi olmayan duran varlıkların faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde teknik ekibinin tecrübeleri doğrultusunda önemli varsayımlarda bulunmuştur.
- c) Ertelenen vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır.

**3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ**

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

**4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR**

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

**5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Şirket'in faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından finansal performansları ayrı takip edilen bölümleri olmadığından faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

|                      | 31.12.2021     | 31.12.2020   |
|----------------------|----------------|--------------|
| Kasa                 | 1.112          | 1.872        |
| Bankalar             |                |              |
| - Vadesiz Mevduatlar | 852.762        | 3.475        |
| <b>Toplam</b>        | <b>853.874</b> | <b>5.347</b> |

**7. FİNANSAL YATIRIMLAR**

|                  | 31.12.2021       | 31.12.2020     |
|------------------|------------------|----------------|
| Yatırım Fonu (*) | 1.600.000        | 461.805        |
| <b>Toplam</b>    | <b>1.600.000</b> | <b>461.805</b> |

(\*) Alfa GYF fon birim pay değeri: 0,981685, toplam tutar 1.600.000 TL oluşmaktadır. (31.12.2020 Portakal Çiçeği GYF fon birim pay değeri: 1,361726, toplam tutar 340.432 TL ve E-Ticaret GSYF fon birim pay değeri:0,933641 toplam tutar 121.373 TL)

**8. FİNANSAL BORÇLANMALAR**

| Kısa Vadeli Finansal Borçlar | 31.12.2021   | 31.12.2020   |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Kredi Kartı Borçlar          | 9.791        | 3.785        |
| <b>Toplam</b>                | <b>9.791</b> | <b>3.785</b> |

**9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

| Kısa Vadeli Ticari Alacaklar                                                | 31.12.2021       | 31.12.2020       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| İlişkili Taraflardan "Fon Yönetim ve Performans Ücreti" Alacakları (Not 36) | 8.453.433        | 4.905.493        |
| İlişkili olmayan taraflardan alacaklar                                      | 25.311           | --               |
| Şüpheli ticari alacaklar                                                    | 780.627          | --               |
| Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri (-)                                       | (54.206)         | (18.577)         |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)                                      | (780.627)        | --               |
| <b>Toplam</b>                                                               | <b>8.424.538</b> | <b>4.886.916</b> |

Şüpheli alacak karşılığının dönem içi hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

|                                         | 31.12.2021       | 31.12.2020 |
|-----------------------------------------|------------------|------------|
| Yıl başı bakiye                         | --               | --         |
| Yıl içinde iptal edilen karşılıklar (-) | --               | --         |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar        | (780.627)        | --         |
| <b>Toplam</b>                           | <b>(780.627)</b> | <b>--</b>  |

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)**

| <b>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| İlişkili Taraflara                | --                | 13.807            |
| Diğer Taraflara                   | 2.199.079         | 79.951            |
| <b>Toplam</b>                     | <b>2.199.079</b>  | <b>93.758</b>     |

**10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

| <b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Gelir Tahakkukları                 | --                | 747.306           |
| Mehmet Kamil Demirel               | --                | 36.775            |
| Yurtdışı Alacaklar                 | 50.778            | 33.918            |
| Diğer                              | 915.860           | 3.827             |
| <b>Ara toplam</b>                  | <b>966.638</b>    | <b>821.826</b>    |

|                                             |                  |                  |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| İlişkili Taraflardan Alacaklar (Not 36) (*) | 2.328.079        | 582.254          |
| <b>Toplam</b>                               | <b>3.294.717</b> | <b>1.404.080</b> |

| <b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ödenecek Vergi ve Fonlar         | 272.953           | 30.529            |
| Diğer                            | 352               | 201               |
| <b>Ara toplam</b>                | <b>273.305</b>    | <b>30.730</b>     |

|                                                             |                |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| İlişkili Taraflara Diğer Borçlar Ortaklara Borçlar (Not 36) | 118.426        | 253.016        |
| <b>Toplam</b>                                               | <b>391.731</b> | <b>283.746</b> |

**11. TÜREV ARAÇLAR**

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

**12. STOKLAR**

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

| <b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Verilen Avanslar                          | 50.594            | 282.767           |
| Gelecek Aylara Ait Giderler               | 8.309             | 11.460            |
| <b>Toplam</b>                             | <b>58.903</b>     | <b>294.227</b>    |

**14. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ**

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

**15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

**16. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

**31.12.2021**

| <b>Maliyet Bedeli</b>             | <b>Demirbaşlar</b> | <b>Özel Maliyetler</b> | <b>Toplam</b> |
|-----------------------------------|--------------------|------------------------|---------------|
| Açılış Bakiyesi                   | 34.280             | 78.114                 | 112.394       |
| Alımlar                           | 13.739             | 2.750                  | 16.489        |
| Kapanış Bakiyesi                  | 48.019             | 80.864                 | 128.883       |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>     |                    |                        |               |
| Açılış Bakiyesi                   | (18.829)           | (7.551)                | (26.380)      |
| Dönem Gideri                      | (7.916)            | (15.623)               | (23.539)      |
| Kapanış Bakiyesi                  | (26.745)           | (23.174)               | (49.919)      |
| <b>Maddi Duran Varlıklar, net</b> | <b>21.274</b>      | <b>57.690</b>          | <b>78.964</b> |

**31.12.2020**

| <b>Maliyet Bedeli</b>             | <b>Demirbaşlar</b> | <b>Özel Maliyetler</b> | <b>Toplam</b> |
|-----------------------------------|--------------------|------------------------|---------------|
| Açılış Bakiyesi                   | 26.091             | 12.514                 | 38.605        |
| Alımlar                           | 8.189              | 65.600                 | 73.789        |
| Kapanış Bakiyesi                  | 34.280             | 78.114                 | 112.394       |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>     |                    |                        |               |
| Açılış Bakiyesi                   | (14.733)           | (3.650)                | (18.383)      |
| Dönem Gideri                      | (4.096)            | (3.901)                | (7.997)       |
| Kapanış Bakiyesi                  | (18.829)           | (7.551)                | (26.380)      |
| <b>Maddi Duran Varlıklar, net</b> | <b>15.451</b>      | <b>70.563</b>          | <b>86.014</b> |

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

|             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| Demirbaşlar | <u>Ekonomik Ömrü</u><br>4-10 yıl |
|-------------|----------------------------------|

Cari dönem amortisman giderlerinin toplamı 23.539 TL'dir (31.12.2020: 7.997 TL). Bu tutarın tamamı (31.12.2020: 7.997 TL) genel yönetim giderlerine (Not 29) dahil edilmiştir.

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**17. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

**31.12.2021**

| <b>Maliyet Bedeli</b>                     | <b>Haklar</b> | <b>Toplam</b> |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Açılış Bakiyesi                           | 13.430        | 13.430        |
| Alımlar                                   | --            | --            |
| Kapanış Bakiyesi                          | 13.430        | 13.430        |
| <b>Birikmiş İtfa ve Tükenme Payları</b>   |               |               |
| Açılış Bakiyesi                           | (13.430)      | (13.430)      |
| Dönem Gideri                              | --            | --            |
| Kapanış Bakiyesi                          | (13.430)      | (13.430)      |
| <b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net</b> | <b>--</b>     | <b>--</b>     |

**31.12.2020**

| <b>Maliyet Bedeli</b>                     | <b>Haklar</b> | <b>Toplam</b> |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Açılış Bakiyesi                           | 13.430        | 13.430        |
| Alımlar                                   | --            | --            |
| Kapanış Bakiyesi                          | 13.430        | 13.430        |
| <b>Birikmiş İtfa ve Tükenme Payları</b>   |               |               |
| Açılış Bakiyesi                           | (13.430)      | (13.430)      |
| Dönem Gideri                              | --            | --            |
| Kapanış Bakiyesi                          | (13.430)      | (13.430)      |
| <b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net</b> | <b>--</b>     | <b>--</b>     |

Cari dönemde (2020 yılında tümü itfa olduğu için) maddi olmayan duran varlıkların itfa tutarı yoktur.  
(31.12.2020: Yoktur)

Maddi olmayan duran varlıklara ait itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

Yazılımlar Ekonomik Ömrü  
3 yıl

Haklar, satın alınan yazılım maliyetlerini kapsamaktadır.

**18. ŞEREFİYE**

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

#### **19. KİRALAMA İŞLEMLERİ**

##### Kiracı durumunda Şirket

##### *Kiralama sözleşmeleri:*

Şirket'in 31.12.2021 tarihi itibarıyla faaliyet kiralamasına konu olan 1 adet sözleşmesi bulunmaktadır:

- Şirket'in kiralama sözleşmelerinin kiralama dönemi 1 yılın altında olduğundan, TFRS 16 kapsamında giderleştirilmiş olup kullanım hakkı varlığı olarak aktifleştirilmemiştir.

| Gider olarak muhasebeleştirilen ödemeler:  | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| Asgari kira ödemeleri                      | 297.413    | 151.919    |
| Şarta bağlı kira ödemeleri                 | --         | --         |
| İkincil kiralamaya ilişkin alınan ödemeler | --         | --         |

#### **20. VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ**

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

#### **21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI**

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

#### **22. BORÇLANMA MALİYETLERİ**

Şirketin, özellikli bir varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

#### **23. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

##### Karşılıklar

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

##### Kısa Vadeli Karşılıkları

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

##### Uzun Vadeli Karşılıkları

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

##### Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

##### Teminat - Rehin – İpotek – Kefaletler ("TRİK")

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

#### **24. TAAHHÜTLER**

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**25. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

| <b>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| İzin Karşılığı                                                        | 17.839            | 28.619            |
| <b>Toplam</b>                                                         | <b>17.839</b>     | <b>28.619</b>     |

| <b>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kıdem Tazminatı Karşılığı                                             | 46.344            | 34.666            |
| <b>Toplam</b>                                                         | <b>46.344</b>     | <b>34.666</b>     |

| <b>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Personele Borçlar                                       | 59.360            | --                |
| Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri                    | 29.488            | 25.690            |
| <b>Toplam</b>                                           | <b>88.848</b>     | <b>25.690</b>     |

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25 kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür.

Bilanço tarihindeki karşılıklar yıllık % 10,10 beklenen maaş artış oranı ve % 14,10 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık % 3,63 gerçek iskonto oranı ve aşağıdaki emekli olma varsayımlarına göre hesaplanmıştır. (31.12.2020: %9,55,%13,25,% 3,38)

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**25. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR(Devamı)**

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 31 Aralık 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 8.285 TL (31.12.2020: 7.117 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                                                             | 31.12.2021    | 31.12.2020    |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 1 Ocak itibarıyla karşılık                                  | 34.666        | 367           |
| Hizmet maliyeti                                             | 22.350        | 20.348        |
| Faiz maliyeti                                               | 1.162         | 12            |
| İptal edilen kıdem tazminatları                             | --            | --            |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları) | (11.834)      | 13.939        |
| <b>Dönem sonu karşılık</b>                                  | <b>46.344</b> | <b>34.666</b> |

**26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

| <b>Diğer Dönen Varlıklar</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| İş Avansları                 | 10.305            | 11.207            |
| Personel Avansları           | 34.900            | 34.900            |
| <b>Toplam</b>                | <b>45.205</b>     | <b>46.107</b>     |

**27. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**

**a) Sermaye:**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki çıkarılmış sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

|                        | 31.12.2021            |                      | 31.12.2020            |                      |
|------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Ortaklar</b>        | <b>Payı Oranı (%)</b> | <b>Pay Tutarı TL</b> | <b>Payı Oranı (%)</b> | <b>Pay Tutarı TL</b> |
| Aziz Yeniay            | 20,00                 | 750.000              | 20,00                 | 750.000              |
| Ahmethan Yılmaz        | 20,00                 | 750.000              | 20,00                 | 750.000              |
| Mehmet Çelik           | 20,00                 | 750.000              | 20,00                 | 750.000              |
| Burhan Özcan           | 20,00                 | 750.000              | 20,00                 | 750.000              |
| Fevzi Zakiroğlu        | 10,00                 | 375.000              | 10,00                 | 375.000              |
| Mehmet Nadi Abbasoğlu  | 5,00                  | 187.500              | 5,00                  | 187.500              |
| Erdem Güler            | 2,50                  | 93.750               | 2,50                  | 93.750               |
| Hasan Bursalıoğlu      | 2,50                  | 93.750               | 2,50                  | 93.750               |
| <b>Ödenmiş Sermaye</b> | <b>100,00</b>         | <b>3.750.000</b>     | <b>100,00</b>         | <b>3.750.000</b>     |

Şirket, kayıtlı sermaye sistemine tabi olup kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000 TL'dir.

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**27. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)**

Şirket'in sermayesi 3.750.000 TL'dir. (31.12.2020: 3.750.000 TL). Bu sermaye, her biri 1 TL nominal değerli 3.750.000 adet paydan oluşmakta olup tamamı nama yazılıdır ve imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

**b) Diğer Yedekler**

|                                      | 31.12.2021   | 31.12.2020   |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Sermaye Yeterlilik Açığı Ödemesi (*) | 5.343        | 5.343        |
| <b>Toplam</b>                        | <b>5.343</b> | <b>5.343</b> |

**c) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)**

|                                                             | 31.12.2021   | 31.12.2020     |
|-------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları) | 3.186        | (6.045)        |
| <b>Toplam</b>                                               | <b>3.186</b> | <b>(6.045)</b> |

**d) Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)**

|                               | 31.12.2021       | 31.12.2020         |
|-------------------------------|------------------|--------------------|
| Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları) | 2.243.192        | (1.287.870)        |
| <b>Toplam</b>                 | <b>2.243.192</b> | <b>(1.287.870)</b> |

**28. HASILAT**

|                                                  | 01.01.-<br>31.12.2021 | 01.01.-<br>31.12.2020 |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Satış Gelirleri (net)</b>                     |                       |                       |
| Yurt İçi Satış Gelirleri                         |                       |                       |
| - Fon Yönetim Ücreti ve Fon Performans Gelirleri | 12.893.422            | 5.821.760             |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>12.893.422</b>     | <b>5.821.760</b>      |

**29. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ**

|                             | 01.01.-<br>31.12.2021 | 01.01.-<br>31.12.2020 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Genel Yönetim Giderleri (-) | 5.672.923             | 1.346.096             |
| Pazarlama Giderleri (-)     | 629.559               | 399.591               |
| <b>Toplam</b>               | <b>6.302.482</b>      | <b>1.745.687</b>      |

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**29. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ (Devamı)**

| <b>Pazarlama Giderleri (-)</b>    | <b>01.01.-<br/>31.12.2021</b> | <b>01.01.-<br/>31.12.2020</b> |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tanıtım ve Promosyon Giderleri    | 18.179                        | 350                           |
| Personel Giderleri                | 544.469                       | 339.684                       |
| Temsil ve Ağırılama Giderleri     | 5.306                         | 2.508                         |
| Taşıt kira ve akaryakıt giderleri | 61.605                        | 57.049                        |
| <b>Toplam</b>                     | <b>629.559</b>                | <b>399.591</b>                |

| <b>Genel Yönetim Gideri (-)</b>      | <b>01.01.-<br/>31.12.2021</b> | <b>01.01.-<br/>31.12.2020</b> |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Personel Giderleri                   | 772.058                       | 362.614                       |
| Kira Giderleri                       | 297.413                       | 151.919                       |
| Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri   | 23.512                        | 20.360                        |
| İzin Karşılığı Giderleri             | --                            | 23.418                        |
| Danışmanlık ve Avukat Giderleri (*)  | 4.002.974                     | 273.883                       |
| Amortisman Giderleri                 | 23.539                        | 7.997                         |
| Vergi, Resim ve Harç Giderleri       | 114.608                       | 122.797                       |
| Seyahat ve Konaklama Giderleri       | 18.187                        | 5.348                         |
| TSPB Katılım Payı ve Aidat Giderleri | 107.413                       | 138.175                       |
| Noter Giderleri                      | 4.929                         | 3.013                         |
| Yemek Giderleri                      | 89.023                        | 58.481                        |
| Risk Yönetim Giderleri               | 74.076                        | 66.765                        |
| Diğer Giderler                       | 145.191                       | 111.326                       |
| <b>Toplam</b>                        | <b>5.672.923</b>              | <b>1.346.096</b>              |

(\*) 31.12.2021 tarihi itibarıyla Gayrimenkul, mali ve hukuki danışmanlık giderlerinden oluşmaktadır.

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**30. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

|                                           | 01.01.-<br>31.12.2021 | 01.01.-<br>31.12.2020 |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b> |                       |                       |
| Konusu Kalmayan Karşılıklar               | 59.089                | 9.030                 |
| Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri      | 46.071                | 11.491                |
| Diğer Gelir ve Karlar                     | 125.153               | 39.991                |
| <b>Toplam</b>                             | <b>230.313</b>        | <b>60.512</b>         |

|                                           | 01.01.-<br>31.12.2021 | 01.01.-<br>31.12.2020 |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</b> |                       |                       |
| Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri      | 54.206                | 18.577                |
| Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri         | 780.627               | --                    |
| Diğer Giderler                            | 23.134                | 6.745                 |
| <b>Toplam</b>                             | <b>857.967</b>        | <b>25.322</b>         |

**31. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER**

|                                          | 01.01.-<br>31.12.2021 | 01.01.-<br>31.12.2020 |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</b> |                       |                       |
| Yatırım fonu değer artış karı            | 672.626               | 121.619               |
| <b>Toplam</b>                            | <b>672.626</b>        | <b>121.619</b>        |

|                                          | 01.01.-<br>31.12.2021 | 01.01.-<br>31.12.2020 |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler</b> |                       |                       |
| Yatırım fonu değer azalışı               | 726.527               | 25.684                |
| <b>Toplam</b>                            | <b>726.527</b>        | <b>25.684</b>         |

**32. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ**

|                            | 01.01.-<br>31.12.2021 | 01.01.-<br>31.12.2020 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Finansman Giderleri</b> |                       |                       |
| Kur Farkı Gideri           | 19.770                | 8.854                 |
| <b>Toplam</b>              | <b>19.770</b>         | <b>8.854</b>          |

|                            | 01.01.-<br>31.12.2021 | 01.01.-<br>31.12.2020 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Finansman Gelirleri</b> |                       |                       |
| Kur Farkı Geliri           | 4.080                 | 2.057                 |
| <b>Toplam</b>              | <b>4.080</b>          | <b>2.057</b>          |

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**33. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER**

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

**34. GELİR VERGİLERİ**

**Cari Dönem Vergisiyle İlgili Dönen Varlıklar**

Bulunmamaktadır.

**Cari Dönem Vergisiyle İlgili Duran Varlıklar**

|                                       | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı | 609.345        | 677.540        |
| Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar (-)      | (339.652)      | --             |
| <b>Toplam</b>                         | <b>269.693</b> | <b>677.540</b> |

| Vergi Gideri                              | 31.12.2021         | 31.12.2020       |
|-------------------------------------------|--------------------|------------------|
| Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı (-) | (609.345)          | (677.540)        |
| Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)        | (909.605)          | 8.201            |
| <b>Toplam</b>                             | <b>(1.518.950)</b> | <b>(669.339)</b> |

**Kurumlar Vergisi**

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket’in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2021 yılında uygulanan efektif vergi oranı %25’dir (2020: %22).

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2021 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25’dir. (2020: %22). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

5 Aralık 2017 tarihli 30261 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un 91. maddesinde belirtildiği üzere 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen geçici 10. madde uyarınca bu Kanunun 32. maddesinin birinci fıkrasında yer alan %20 oranı, kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine (özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine) ait kurum kazançları için %22 olarak uygulanacaktır.

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**34. GELİR VERGİLERİ (Devamı)**

1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla Türkiye’de geçerli olan Kurumlar Vergisi oranı %20’dir. Ancak, 22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 11inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır. Bu değişiklik 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır. Ancak; 2021 yılı 1.dönem geçici vergi dönemi için Kurumlar Vergisi oranı %20 olarak, 2021 yılı 2-3 ve 4. dönemler için %25 oranında uygulanacaktır. Vergi oranı değişikliğinin 22 Nisan 2021 itibarıyla yürürlüğe girmesi nedeniyle 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarda dönem vergisi %25, ertelenmiş vergi hesaplamalarında vergi oranı ise olarak %20 kullanılmıştır.

Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın dördüncü ayın sonuna kadar vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

**Gelir Vergisi Stopajı**

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 – 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

|                                                                                                 | <b>01.01.-<br/>31.12.2021</b> | <b>01.01.-<br/>31.12.2020</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Vergi Öncesi Kar / (Zarar)                                                                      | 5.893.695                     | 4.200.401                     |
| Vergilendirilebilir Kar / (Zarar)                                                               | 5.893.695                     | 4.200.401                     |
| Geçerli olan Kurumlar Vergisi Oranı                                                             | 25%                           | 22%                           |
| Hesaplanan Vergi                                                                                | (1.473.424)                   | (924.088)                     |
| Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler (2021: %25, 2020: %22)                                         | (25.497)                      | (69.447)                      |
| Yasal Vergi veya Ertelenmiş Vergiye Konu Edilmeyen Vergi Zararı ve Düzeltme Kayıtlarının Etkisi | (20.029)                      | 324.196                       |
| <b>Vergi Geliri / (Gideri)</b>                                                                  | <b>(1.518.950)</b>            | <b>(669.339)</b>              |

**Ertelenmiş Vergi:**

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %20’dir.

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**34. GELİR VERGİLERİ (Devamı)**

| <b>Ertelenen Vergi Varlıkları</b>                                                               | <b>Geçici Farklar</b> |                   | <b>Ertelenen Vergi Varlıkları/(Yükümlülükleri)</b> |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                                                 | <b>31.12.2021</b>     | <b>31.12.2020</b> | <b>31.12.2021</b>                                  | <b>31.12.2020</b> |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Kayıtlı Değerleri ile Vergi Matrahları Arasındaki Fark | (20.848)              | (18.713)          | (4.170)                                            | (4.117)           |
| Kuruluş ve Örgütlenme Giderlerinin Düzeltilmesi                                                 | 1.785                 | 1.785             | 357                                                | 393               |
| Kıdem Tazminatı Düzeltmesi                                                                      | 46.344                | 34.666            | 9.269                                              | 7.627             |
| Kullanılmamış İzin Karşılığı Düzeltmesi                                                         | 17.839                | 28.619            | 3.568                                              | 6.296             |
| Tahakkuk Etmemiş Finansman Gideri                                                               | 54.206                | 18.577            | 10.841                                             | 4.087             |
| Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri                                                               | (28.718)              | (1.224)           | (5.744)                                            | (269)             |
| Şüpheli alacak karşılığı                                                                        | 780.627               | --                | 156.125                                            | --                |
| Gelir Dönemsellik Düzeltmesi                                                                    | (4.273.752)           | --                | (1.068.438)                                        | --                |
| <b>Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net</b>                                               | <b>(3.422.517)</b>    | <b>63.710</b>     | <b>(898.191)</b>                                   | <b>14.017</b>     |
| <b>Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)</b>                                            |                       |                   | <b>(912.208)</b>                                   | <b>11.268</b>     |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıplarından) Mahsup Edilen Tutar       |                       |                   | 2.603                                              | (3.067)           |
| <b>Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)</b>                                            |                       |                   | <b>(909.605)</b>                                   | <b>8.201</b>      |

**35. PAY BAŞINA KAZANÇ**

|                                                        | <b>01.01.-<br/>31.12.2021</b> | <b>01.01.-<br/>31.12.2020</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Net Dönem Karı / (Zararı)                              | 4.374.745                     | 3.531.062                     |
| Payların ağırlıklı ortalama sayısı                     | 3.750.000                     | 3.750.000                     |
| Pay başına düşen kar /(zarar)                          | 1,167                         | 0,942                         |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına düşen kar/(zarar) | 1,167                         | 0,942                         |

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**36. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

**31.12.2021**

| İlişkili taraflarla olan bakiyeler                    | Alacaklar        |                  | Borçlar     |                |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------|----------------|
|                                                       | Kısa vadeli      |                  | Kısa vadeli |                |
|                                                       | Ticari           | Ticari olmayan   | Ticari      | Ticari olmayan |
| <u>Ortaklar</u>                                       |                  |                  |             |                |
| Fevzi Zakiroğlu                                       | --               | 123.422          | --          | --             |
| Ahmethan Yılmaz                                       | --               | 950.000          | --          | --             |
| <u>İlişkili Taraflar</u>                              |                  |                  |             |                |
| 24 Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.                        | --               | 275.000          | --          | 118.426        |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Al Zamil Kira Getirili G.Y.F        | 323.097          | 86               | --          | --             |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Portakal Çiçeği G.Y.F               | 72.274           | 1.920            | --          | --             |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. İkinci Al Zamil Kira Getirili G.Y.F | 1.517.927        | 2.312            | --          | --             |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. A.Ş.A1 G.Y.F                        | 4.497.619        | 6.215            | --          | --             |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Primo G.Y.F                         | 1.287.194        | 81.681           | --          | --             |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Plan B G.Y.F                        | --               | --               | --          | --             |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Altın Başak G.Y.F                   | 34.462           | 1.773            | --          | --             |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. E-Ticaret G.S.Y.F                   | 720.860          | 256              | --          | --             |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Avalon G.S.Y.F                      | --               | 193              | --          | --             |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Alfa G.S.Y.F                        | --               | 1.693            | --          | --             |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Dijital Teknoloji G.S.Y.F           | --               | 256              | --          | --             |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Ayçiçeği G.Y.F                      | --               | 141.104          | --          | --             |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Akasya G.Y.F                        | --               | 7.168            | --          | --             |
| Say 24 Gayrimenkul A.Ş.                               | --               | 735.000          | --          | --             |
| Eksi : İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Geliri  | (54.206)         | --               | --          | --             |
| <b>Toplam</b>                                         | <b>8.399.227</b> | <b>2.328.079</b> | <b>0</b>    | <b>118.426</b> |

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**36. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**

**31.12.2020**

| İlişkili taraflarla olan bakiyeler                    | Alacaklar        |                | Borçlar       |                |
|-------------------------------------------------------|------------------|----------------|---------------|----------------|
|                                                       | Kısa vadeli      |                | Kısa vadeli   |                |
|                                                       | Ticari           | Ticari olmayan | Ticari        | Ticari olmayan |
| <u>Ortaklar</u>                                       |                  |                |               |                |
| Fevzi Zakiroğlu                                       | --               | 539.294        | --            | 92.705         |
| Aziz Yeniay                                           | --               | --             | --            | 40.691         |
| Mehmet Çelik                                          | --               | --             | --            | 15.000         |
| <u>İlişkili Taraflar</u>                              |                  |                |               |                |
| 24 Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.                        | --               | --             | 13.807        | 104.620        |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Al Zamil Kira Getirili G.Y.F        | 1.164.889        | 15             | --            | --             |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Portakal Çiçeği G.Y.F               | 1.371.319        | 2.877          | --            | --             |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. İkinci Al Zamil Kira Getirili G.Y.F | 3.881            | 2.129          | --            | --             |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. A1 G.Y.F                            | 1.743.238        | 1.237          | --            | --             |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Primo G.Y.F                         | 619.640          | 2.324          | --            | --             |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Plan B G.Y.F                        | --               | --             | --            | --             |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Altın Başak G.Y.F                   | 2.279            | 930            | --            | --             |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. E-Ticaret G.S.Y.F                   | --               | 8.718          | --            | --             |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Avalon G.S.Y.F                      | --               | 5.410          | --            | --             |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. E-Ticaret G.S.Y.F                   | 247              | --             | --            | --             |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Lotus G.Y.F                         | --               | 4.825          | --            | --             |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Alfa G.S.Y.F                        | --               | 8.678          | --            | --             |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Dijital Teknoloji G.S.Y.F           | --               | 5.817          | --            | --             |
| Eksi : İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Geliri  | (18.577)         | --             | --            | --             |
| <b>Toplam</b>                                         | <b>4.886.916</b> | <b>582.254</b> | <b>13.807</b> | <b>253.016</b> |

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**36. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**

01 Ocak –31 Aralık 2021 ve 01 Ocak – 31 Aralık 2020 dönemlerinde ilişkili taraflarla yapılan işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

**31.12.2021**

| İlişkili taraflarla olan işlemler              | Hizmet Alışı   | Hizmet Satışı     | Masraf Ödemeleri | Masraf Tahsilatı |
|------------------------------------------------|----------------|-------------------|------------------|------------------|
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Al Zamil Kira Getirili G.Y.F | --             | 709.612           | 40.148           | 40.218           |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Primo GYF                    | --             | 2.858.684         | 306.448          | 385.806          |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Portakal Çiçeği G.Y.F        | --             | 672.596           | 449.863          | 448.906          |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Kardelen G.Y.F               | --             | 1.848.153         | 613.774          | 613.956          |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. A1 G.Y.F                     | --             | 5.818.073         | 266.124          | 271.101          |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Altın Başak G.Y.F.           | --             | 135.158           | 14.843           | 15.686           |
| Fevzi Zakiroğlu                                | --             | --                | --               | --               |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. E-Ticaret G.S.F.Y            | --             | 766.739           | 16.783           | 8.322            |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Avalon G.S.Y.F               | --             | 1.430             | 12.318           | 7.101            |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Lotus G.Y.F                  | --             | --                | 12.064           | 7.240            |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Alfa G.S.Y.F                 | --             | 2.977             | 14.228           | 7.241            |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Dijital Teknoloji G.S.Y.F    | --             | 80.000            | 14.315           | 8.754            |
| 24 Gayrimenkul Geliştirme A.Ş                  | 562.150        | --                | --               | --               |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Ayçiçeği G.Y.F               | --             | --                | 1.151            | 142.254          |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Akasya G.Y.F                 | --             | --                | --               | 7.168            |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>562.150</b> | <b>12.893.422</b> | <b>1.762.058</b> | <b>1.963.755</b> |

**31.12.2020**

| İlişkili taraflarla olan işlemler              | Hizmet Satışı    | Masraf Ödemeleri | Masraf Tahsilatı |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Al Zamil Kira Getirili G.Y.F | 638.385          | 43.856           | 43.840           |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Primo G.Y.F                  | 1.606.307        | 344.962          | 342.639          |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Portakal Çiçeği G.Y.F        | 308.109          | 709.442          | 706.565          |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Kardelen G.Y.F               | 1.626            | 8.836            | 6.707            |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. A1 G.Y.F                     | 499.510          | 966.207          | 964.971          |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Altın Başak G.Y.F            | 1.882            | 10.461           | 9.531            |
| Fevzi Zakiroğlu                                | --               | 639.794          | 100.500          |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. E-Ticaret G.S.Y.F            | 233              | 8.718            | --               |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Avalon G.S.Y.F               | --               | 5.410            | --               |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Lotus G.Y.F                  | --               | 4.825            | --               |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Alfa G.S.Y.F                 | --               | 8.679            | --               |
| 24 G.G.S.P.Y A.Ş. Dijital Teknoloji G.S.Y.F    | --               | 5.818            | --               |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>3.056.052</b> | <b>2.757.007</b> | <b>2.174.753</b> |

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**a) Sermaye Risk Yönetimi**

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını arttırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye risk yönetimi hesaplanırken, borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, ödenmiş sermaye, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler ile geçmiş yıl kar / (zararları) içeren özkaynak kalemleri dikkate alınır.

Şirket sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısının yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, yeni pay ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Şirket, önceki yılda olduğu gibi, sermaye yeterliliğini borç / özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

|                                       | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Toplam Borçlar                        | 3.979.735         | 1.206.023         |
| Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler | (853.874)         | (5.347)           |
| Net Borç                              | 3.125.861         | 1.200.676         |
| Toplam Özkaynak                       | 10.376.466        | 5.992.490         |
| Borç/ Özsermaye Oranı                 | 0,30              | 0,20              |

Şirket yönetimi, mevcut borçların yönetilebilmesi için daha yüksek tutarda karlılık ve özkaynak düzeyine ulaşmayı hedeflemektedir. Şirket'in cari dönem sermaye risk yönetimi stratejisi, önceki dönemlere göre farklılık arz etmemektedir.

**b) Finansal Risk Faktörleri**

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

**b.1) Kredi Riski**

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturma riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

|                                                                                       | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             | Nakit ve Nakit Benzerleri |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|---------------------------|
| 31.12.2021                                                                            | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf | Bankalardaki Mevduat      |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)</b>        | 8.399.227        | 25.311      | 2.328.079       | 966.638     | 852.762                   |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                           | --               | --          | --              | --          | --                        |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter  | 8.399.227        | 25.311      | 2.328.079       | 966.638     | 852.762                   |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri | --               | --          | --              | --          | --                        |
| C. Değer düşüklüğüne uğramış 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. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsur                               | --               | --          | --              | --          | --                        |

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

**b.1) Kredi Riski(Devamı)**

|                                                                                       | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             | Nakit ve Nakit Benzerleri |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|---------------------------|
| 31.12.2020                                                                            | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf | Bankalardaki Mevduat      |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)</b>      | 4.886.916        | --          | 582.254         | 821.826     | 3.745                     |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                           | --               | --          | --              | --          | --                        |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter  | 4.886.916        | --          | 582.254         | 821.826     | 3.745                     |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri | --               | --          | --              | --          | --                        |
| C. Değer düşüklüğüne uğramış 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. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar                            | --               | --          | --              | --          | --                        |

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

**b.2) Likidite Riski**

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin Devamını sağlamak suretiyle, yönetir.

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

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

**b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)**

Likidite riskine ilişkin tablolar aşağıda yer almaktadır:

| <b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sözleşme uyarınca vadeler</b> | <b>Defter Değeri</b> | <b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I)</b> | <b>3 aydan kısa (I)</b> |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>                       | <b>2.600.601</b>     | <b>2.600.601</b>                                     | <b>2.600.601</b>        |
| Kredi Kartları                                                    | 9.791                | 9.791                                                | 9.791                   |
| Ticari borçlar                                                    | 2.199.079            | 2.199.079                                            | 2.199.079               |
| Diğer borçlar                                                     | 391.731              | 391.731                                              | 391.731                 |

  

| <b>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sözleşme uyarınca vadeler</b> | <b>Defter Değeri</b> | <b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I)</b> | <b>3 aydan kısa (I)</b> |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>                       | <b>381.289</b>       | <b>334.880</b>                                       | <b>334.880</b>          |
| Kredi Kartları                                                    | 3.785                | 7.240                                                | 7.240                   |
| Ticari borçlar                                                    | 93.758               | 124.893                                              | 124.893                 |
| Diğer borçlar                                                     | 283.746              | 202.747                                              | 202.747                 |

**b.3) Piyasa Riski Yönetimi**

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Bunlar, yabancı para riski, faiz oranı riski ve finansal araçlar veya emtianın fiyat değişim riskidir.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

**b.3.1) Kur Riski Yönetimi**

Şirket'in önemli düzeyde kur riski bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

**b.3.2.) Faiz oranı riski yönetimi**

Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Riskten korunma stratejileri, faiz oranı beklentisi ve tanımlı olan risk ile uyumlu olması için düzenli olarak değerlendirilmektedir. Böylece optimal riskten korunma stratejisinin oluşturulması, gerek bilançonun pozisyonunun gözden geçirilmesi gerekse faiz harcamalarının farklı faiz oranlarında kontrol altında tutulması amaçlanmaktadır.

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

**b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)**

**b.3) Piyasa Riski Yönetimi (Devamı)**

31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

| Faiz Pozisyonu Tablosu                  |                                                           |               |                 |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
|                                         |                                                           | Cari<br>Dönem | Önceki<br>Dönem |
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b>    |                                                           |               |                 |
| Finansal varlıklar                      | Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar | --            | --              |
|                                         | Nakit ve Nakit Benzerleri                                 | --            | --              |
| Finansal yükümlülükler                  |                                                           | 9.791         | 3.785           |
| <b>Değişken faizli finansal araçlar</b> |                                                           | --            | --              |
| Finansal varlıklar                      |                                                           | --            | --              |
| Finansal yükümlülükler                  |                                                           | --            | --              |

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in değişken faizli finansal varlık ve yükümlülüğü olmadığından faiz oranı riski bulunmamaktadır.

**b.3.3.) Fiyat Riski**

Şirket'in finansal durum tablosunda alım-satım amaçlı finansal varlık olarak sınıfladığı pay senetleri bulunmadığından dolayı fiyat riski mevcut değildir (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

**38. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**

|                                   | Gerçeğe uygun<br>değer değişimi<br>diğer kapsamlı<br>gelire yansıtılarak<br>ölçülenler | Gerçeğe uygun<br>değer değişimi<br>kar veya zarara<br>yansıtılarak<br>ölçülenler | İtfa edilmiş<br>maliyet<br>üzerinden<br>ölçülenler | Defter<br>Değeri | Dipnot |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------|--------|
| <b>31.12.2021</b>                 |                                                                                        |                                                                                  |                                                    |                  |        |
| <b>Finansal varlıklar</b>         |                                                                                        |                                                                                  |                                                    |                  |        |
| Nakit ve nakit<br>benzerleri      | --                                                                                     | --                                                                               | 853.874                                            | 853.874          | 6      |
| Ticari alacaklar                  | --                                                                                     | --                                                                               | 8.424.538                                          | 8.424.538        | 10     |
| <b>Finansal<br/>yükümlülükler</b> |                                                                                        |                                                                                  |                                                    |                  |        |
| Ticari borçlar                    | --                                                                                     | --                                                                               | 2.199.079                                          | 2.199.079        | 9 - 37 |
| Finansal borçlar                  |                                                                                        |                                                                                  | 9.791                                              | 9.791            |        |

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**38. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)( Devamı)**

| 31.12.2020                        | Gerçeğe uygun<br>değer değişimi<br>diğer kapsamlı<br>gelire yansıtılarak<br>ölçülenler | Gerçeğe uygun<br>değer değişimi<br>kar veya zarara<br>yansıtılarak<br>ölçülenler | İtfa edilmiş<br>maliyet<br>üzerinden<br>ölçülenler | Defter<br>Değeri | Dipnot |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------|--------|
| <b>Finansal varlıklar</b>         |                                                                                        |                                                                                  |                                                    |                  |        |
| Nakit ve nakit<br>benzerleri      | --                                                                                     | --                                                                               | 5.347                                              | 5.347            | 6      |
| Ticari Alacaklar                  | --                                                                                     | --                                                                               | 4.886.916                                          | 4.886.916        | 10     |
| <b>Finansal<br/>yükümlülükler</b> |                                                                                        |                                                                                  |                                                    |                  |        |
| Ticari borçlar                    | --                                                                                     | --                                                                               | 93.758                                             | 93.758           | 9 – 37 |
| Finansal Borçlar                  | --                                                                                     | --                                                                               | 3.785                                              | 3.785            | --     |

Şirket yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

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

**40. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

**41. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR**

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

-31 Aralık 2020 tarihi ile finansal tabloların onaylandığı tarih olan 31 Aralık 2021 tarihi arasında, Türk Lirası belli başlı yabancı para birimleri karşısında önemli ölçüde değer kaybına uğramıştır. Söz konusu değer kaybı Amerikan Doları karşısında %77, Avro karşısında %63 olmuştur.

Hesaplama aşağıdaki gibidir;

|                |            | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2021 | Değişim |
|----------------|------------|----------------|----------------|---------|
| TCMB alış kuru | ABD Doları | 7,3405         | 12,9775        | 77%     |
| TCMB alış kuru | Avro       | 9,0079         | 14,6823        | 63%     |

**42. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER**

Şirket'in 31.12.2021 tarihinde sona eren döneme ilişkin bağımsız denetim ücreti 23.000 TL (31.12.2020: 20.000 TL) olup, bağımsız denetim kuruluşundan bağımsız denetim hizmeti dışında herhangi bir hizmet alınmamıştır.