

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

*31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU*

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 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 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Standartlarına ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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



Kilit Denetim Konusu	Bağımsız denetim çalışmalarımız kapsamında konunun nasıl dikkate alındığı
<i>Hasılatın Muhasebeleştirilmesi</i>	
Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "hasılat" kalemi altında muhasebeleştirmiş olduğu toplam 1.618.661 TL tutarında gelirleri bulunmaktadır. Söz konusu gelirlere ilişkin açıklama ve dipnotlar 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş olan ilişikteki finansal tabloların 2.E ve 28 numaralı dipnotlarında yer almaktadır. 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.	Hasılatın muhasebeleştirilmesine ilişkin uyguladığımız denetim prosedürleri çerçevesinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin Şirket yönetiminin uyguladığı muhasebe politikalarının TFRS'ye ve ilgili mevzuata uygun olup olmadığını değerlendirdik. Ayrıca, Şirket'in hasılat sürecini anlayarak, yönetimin hasılatın ilgili muhasebe standartlarına uygun olarak muhasebeleştirilmesine ilişkin uygulamakta olduğu iç kontrollerin tasarımını ve etkinliğini değerlendirdik. Hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiş işlemlerden seçilen örneklem üzerinden, işlem bazında gelir tutarının uygun olarak muhasebeleştirildiğini doğrulamak üzere ilgili destekleyici belgelerle bu işlem detaylarını karşılaştırarak test ettik. Bunlara ilaveten, üzerinden performans ücret gelirlerinin hesaplanmış olduğu nisbi getiri hesaplamasının yeniden hesaplamasını yaptık.

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

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken 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 yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya



toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, 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 ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının 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.
- 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 dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

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

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



B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28 Mart 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Atilla Zaimoğlu'dur.

AC İSTANBUL ULUSLARARASI BAĞIMSIZ DENETİM VE SMMM A.Ş.



Atilla ZAIMOĞLU, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Mart 2019

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş Cari Dönem 31.12.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.867.266	1.122.650
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	7.157	669.946
Ticari Alacaklar		460.985	93.555
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9,37	460.985	93.555
Diğer Alacaklar		1.353.410	315.004
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	10,37	599.471	310.950
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	753.939	4.054
Peşin Ödenmiş Giderler	13	8.529	3.357
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	13	8.529	3.357
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	1.969	7.414
Diğer Dönen Varlıklar	26	35.216	33.374
ARA TOPLAM		1.867.266	1.122.650
Duran Varlıklar		29.184	11.240
Maddi Duran Varlıklar	16	24.609	5.249
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	1.968	5.991
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	2.607	-
TOPLAM VARLIKLAR		1.896.450	1.133.890

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Bağımsız Denetim'den Geçmiş

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31.12.2018	Geçmiş Dönem 31.12.2017
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		129.034	305.225
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	7.276	141
Ticari Borçlar		64.721	234.177
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9,37	13.374	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9	51.347	234.177
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	25	16.371	12.964
Diğer Borçlar		31.672	56.043
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	10,37	691	13.184
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	10	30.981	42.859
Kısa Vadeli Karşılıklar		8.994	1.900
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	25	8.994	1.900
Uzun Vadeli Yükümlülükler		505	1.513
Uzun Vadeli Karşılıklar		505	1.513
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	25	505	1.513
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		129.539	306.738
ÖZKAYNAKLAR		1.766.911	827.152
Ödenmiş Sermaye	27	3.750.000	3.500.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		4.650	1.496
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		4.650	1.496
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	27	4.650	1.496
Diğer Yedekler	27	82.309	250.000
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	27	(2.924.344)	(2.018.378)
Net Dönem Karı veya Zararı	36	854.296	(905.966)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.896.450	1.133.890

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

01 OCAK - 31 ARALIK 2018 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.-31.12.2018	Önceki Dönem 01.01.-31.12.2017
<u>KAR VEYA ZARAR KISMI</u>			
Hasılat	28	1.618.661	90.485
Satışların Maliyeti	28	-	-
BRÜT KAR/(ZARAR)		1.618.661	90.485
Genel Yönetim Giderleri	29	(1.081.013)	(989.357)
Pazarlama Giderleri	29	(40.870)	(21.645)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	308.118	6.257
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31	(21.027)	(4.150)
ESAS FAALİYET KAR/(ZARARI)		783.869	(918.410)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	63.271	21.418
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR / (ZARARI)		847.140	(896.992)
Finansman Gelirleri	33	4.971	652
Finansman Giderleri (-)	33	(1.210)	(9.626)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARARI)		850.901	(905.966)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)		3.395	-
-Dönem Vergi Gelir/(Gideri)	35	-	-
-Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	35	3.395	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KAR/(ZARARI)		854.296	(905.966)
DÖNEM KAR (ZARARI)	36	854.296	(905.966)
Pay Başına Kazanç			
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	0,244	(0,259)
- Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç			

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

**01.01.2018 - 31.12.2018 DÖNEMİNE AİT DİĞER KAPSAMLI GELİR
TABLOSU**

DÖNEM KAR/(ZARARI)		854.296	(905.966)
<u>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</u>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		3.154	1.197
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	25	3.942	1.496
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(788)	(299)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		(788)	(299)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		3.154	1.197
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		857.450	(904.769)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

01.01.- 31.12.2018 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		Cari Dönem 01.01.-31.12.2018	Önceki Dönem 01.01.-31.12.2017
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(728.344)	(1.182.974)
Dönem Karı (Zararı)	36	854.296	(905.966)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		27.758	4.050
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16,17	8.384	7.517
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	5	9.240	(998)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		7.296	718
-Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(2.327)	(340)
-Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		9.623	1.058
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	35	2.838	(3.187)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(1.610.398)	(281.058)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(377.053)	(94.782)
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(377.053)	(94.782)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(1.038.407)	(310.450)
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		(288.522)	(310.950)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		(749.885)	500
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	13	(5.172)	(986)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	9	(167.129)	121.875
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		13.374	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		(180.503)	121.875
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		3.407	4.129
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(24.202)	5.195
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		(12.493)	728
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		(11.709)	4.467
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(1.842)	(6.039)
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	10	(1.842)	(6.039)
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	10	-	-
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(728.344)	(1.182.974)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	35	-	-
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(23.720)	(4.682)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16,17	(23.720)	(4.682)
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16	(23.720)	(4.682)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	-	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		89.444	749.679
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		82.309	750.000
-Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		82.309	750.000
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri		-	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	6	7.135	(321)
-Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		7.135	(321)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C)		(662.620)	(437.977)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C+D)		(662.620)	(437.977)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	669.740	1.107.754
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	6	7.121	669.777

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

01 OCAK - 31 ARALIK 2018 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar, Türk Lirası "TL" olarak gösterilmiştir.)

Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Diğer Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		Birikmiş Karlar	Özkaynaklar
						Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı		
ÖNCEKİ DÖNEM									
01 Ocak 2017 Tarihi İtibariyle Bakiyeler (Dönem Başı)		2.000.000	-	-	1.000.000	(885.839)	(1.132.539)	(2.018.378)	981.622
Transferler		750.000	-	-	(750.000)	(1.132.539)	1.132.539	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	1.496	1.496	-	-	(905.966)	(905.966)	(904.470)
Sermaye Artırımı	11	750.000	-	-	-	-	-	-	750.000
31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Bakiyeler (Dönem Sonu)	11	3.500.000	1.496	1.496	250.000	(2.018.378)	(905.966)	(2.924.344)	827.152
CARİ DÖNEM									
01 Ocak 2018 Tarihi İtibariyle Bakiyeler (Dönem Başı)		3.500.000	1.496	1.496	250.000	(2.018.378)	(905.966)	(2.924.344)	827.152
Transferler		250.000	-	-	(167.691)	(905.966)	905.966	-	82.309
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	3.154	3.154	-	-	854.296	854.296	857.450
31 Aralık 2018 Tarihi İtibariyle Bakiyeler (Dönem Sonu)		3.750.000	4.650	4.650	82.309	(2.924.344)	854.296	(2.070.048)	1.766.911

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	1
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	1
3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ	22
4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	22
5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	22
6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	23
7. FİNANSAL YATIRIMLAR	23
8. FİNANSAL BORÇLANMALAR	23
9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	23
10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	24
11. TÜREV ARAÇLAR	25
12. STOKLAR	25
13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	25
14. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ	25
15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	25
16. MADDİ DURAN VARLIKLAR	25
17. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	27
18. ŞEREFİYE	28
19. KİRALAMA İŞLEMLERİ	28
20. VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ	28
21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	28
22. BORÇLANMA MALİYETLERİ	28
23. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	28
24. TAAHHÜTLER	29
25. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	29
26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	30
27. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	30
28. HASILAT	31
29. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ	31
30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	32
31. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	33
32. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER	33
33. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	33
34. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER	34
35. GELİR VERGİLERİ	34
36. PAY BAŞINA KAZANÇ	36
37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	37
38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	39
39. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	43
40. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	44
41. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	44

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

24 Gayrimenkul 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 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 Gpy Al Zamil Kira Getirili Gayr.Yatırım Fonu	27.02.2017
24 Gpy Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	22.03.2017
24 Gpy İkinci Al Zamil Kira Getirili G.Y.F	02.11.2017
24 Gpy A.Ş.A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu	02.11.2017
24 Gpy Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	04.11.2015
24 Gpy A.Ş. Plan B Gayrimenkul Yatırım Fonu	24.01.2017
24 Gpy A.Ş. Altın Başak Gayrimenkul Yatırım Fonu	24.01.2017

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.

Şirket bünyesinde, 31.12.2018 tarihi itibarıyla 6 kişi istihdam edilmiştir. (31.12.2017: 2 kişi)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi 3.750.000 TL (31.12.2017: 3.500.000 TL) olup, yönetim kontrolü 8 gerçek kişi ortağa aittir (Not 27).

Şirket'in konsolidasyona dahil bağlı ortaklık yatırımı bulunmamaktadır.

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.

İlişikteki 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 ("KKGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL 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)

Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

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

Şirket muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'na 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 TFRS'lere 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.

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 2018 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL 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)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

KGK Eylül 2016'da, TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu'nun (UMSK) Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatla uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. TFRS 15'e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir.

TFRS 9 Finansal Araçlar

KGK, Ocak 2017'de TFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü (sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesi) bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

TFRS Yıllık İyileştirmeler - 2014 – 2016 Dönemi

KGK Aralık 2017'de, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmeleri yayınlamıştır:

- TFRS 1 "Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması": Bu değişiklik, bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri'nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL 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)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

• TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar": Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri' standardında değişiklikler yayımlamıştır. TFRS 4'te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleyici yaklaşım (deferral approach)'. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

KGK'nın Aralık 2017'de yayınladığı bu yorum, yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir. Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştirdiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu Yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur. Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır:

- nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hak ediş koşullarının etkileri,
- stopaj yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliklerin etkileri, Şirket'in finansal tablolarına yansıtılmıştır.

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL 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)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya koyulmayan standartlar

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

TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir. TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikle KGK, TFRS 9’un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmede ve özü itibari ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulayacaktır. Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

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

TFRS 16 Kiralamalar

KGK, 16 Nisan 2018 tarihinde TFRS 16 “Kiralamalar” standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” standardı da uygulandığı sürece TFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

KGK tarafından Mayıs 2018’de gelir vergilerinin hesaplanmasına ilişkin belirsizliklerin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını belirlemek üzere TFRS Yorum 23 “Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler” Yorumu yayımlanmıştır. Belirli bir işlem veya duruma vergi düzenlemelerinin nasıl uygulanacağına veya vergi otoritesinin bir şirketin vergi işlemlerini kabul edip etmeyeceğine yönelik belirsizlikler bulunabilir. TMS 12 “Gelir Vergileri” standardı, cari ve ertelenmiş verginin nasıl hesaplanacağına açıklık getirmekle birlikte bunlara ilişkin belirsizliklerin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağına yönelik rehberlik sağlamamaktadır. TFRS Yorum 23, gelir vergilerinin muhasebeleştirmesinde, gelir vergilerine ilişkin belirsizliğin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını açıklığa kavuşturmak suretiyle TMS 12’de

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL 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)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

yer alan hükümlere ilave gereklilikler getirmektedir. Bu Yorumun yürürlük tarihi 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, TFRS Yorum 23'ün uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 9'daki değişiklikler- Negatif Tazminata Yol Açan Erken Ödemeler

KGK tarafından Aralık 2017'de finansal araçların muhasebeleştirilmesine yönelik açıklık kazandırmak üzere TFRS 9'un gereklilikleri değiştirilmiştir. Erken ödendiğinde negatif tazminata neden olan finansal varlıklar, TFRS 9'un diğer ilgili gerekliliklerini karşılaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden veya gerçeğe uygun değer farkları diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülebilir. TFRS 9 uyarınca, sözleşmesi erken sona erdirildiğinde, henüz ödenmemiş anapara ve faiz tutarını büyük ölçüde yansıtan 'makul bir ilave bedel' ödenmesini gerektiren erken ödeme opsiyonu içeren finansal varlıklar bu kriteri karşılamaktadır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

Yıllık İyileştirmeler - 2015-2017 Dönemi

KGK Ocak 2019'da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları'nın 2015-2017 dönemine ilişkin

Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar — TFRS 3'teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11'deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.

- TMS 12 Gelir Vergileri — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.

- TMS 23 Borçlanma Maliyetleri — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)

KGK Ocak 2019'de TMS 19 Değişiklikler "Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme"'yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleşikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL 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)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, bu değişiklikleri erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar’da ufak değişiklikler yayınlanmıştır.

TFRS 9’u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile, belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebileceklerdir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (“UMSK”) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar Önemliliğin Tanımı (UMS 1 ve UMS 8 Değişiklikleri)

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

UMSK, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan UFRS 17’yi yayımlamıştır. UFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir UFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart, Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)

UMSK Ekim 2018’de UFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL 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)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- İşletmenin ve çıktılarının tanımlarını sınırlandırmak; ve
- İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (“UMSK”) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar(devamı)

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya

izin verilmektedir. Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde etki beklememektedir.

Ekim 2018’de UMSK, “UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” ve “UMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, “önemlilik” tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

B. TFRS’ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarına (“TFRS”) uygun olarak hazırlanmıştır. KGK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 28 Mart 2019 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’in finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını etkileyecek nitelikte muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

- TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat: TFRS 15, hasılatın ne zaman ve hangi tutarda muhasebeleştirileceğini belirlemek için kapsamlı bir çerçeve oluşturmuştur ve TMS 18 Hasılat, TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri ve ilgili yorumların yerini almıştır. Yeni standart, mevcut TMS’lerde yer alan rehberlikleri değiştirip, müşteri ile yapılan sözleşmeden doğan hasılatın ve nakit akışlarının niteliği, tutarı, zamanlaması ve belirsizliğine ilişkin faydalı bilgilerin finansal tablo kullanıcılarına raporlanmasında işletmenin uygulayacağı ilkeleri düzenlemektedir. Standartın temel ilkesi, işletmenin müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden hasılatı finansal tablolara yansıtmasıdır. Bu kapsamda, Ticari nitelik taşıyan, devredilecek mal veya hizmetler karşılığında hak kazanılacak bedelin tahsil edilecek olmasının muhtemel olduğu sözleşmelerden:

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

C. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (devamı)

- zamana yayılı olanlar, yerine getirildikçe,
- bir anda yerine getirilenler, kontrolü müşterinin eline geçtiğinde

hasılat kaydedilir. Aşağıdaki şartlardan birinin karşılanması durumunda, işletme bir mal veya hizmetin kontrolünü zamana yayılı olarak devreder ve dolayısıyla bir edim yükümlülüğünü zamana yayılı olarak yerine getirir ve hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolarına alır:

- (a) İşletme edimi yerine getirdikçe, müşterinin edimin sağladığı faydayı aynı anda alıp tüketmesi,
- (b) İşletme ediminin, oluşturuldukça veya geliştirildikçe (örneğin, yapım aşamasındaki işler) kontrolü müşteriye geçen bir varlık oluşturması veya geliştirmesi veya
- (c) İşletme ediminin, işletme için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturmaması ve işletmenin o güne kadar tamamlanan edime karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukuken icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunması.

Bu değişiklik 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup değişikliklerin, Şirket'in konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

- TFRS 9 Finansal Araçlar:

Sınıflandırma ve Ölçüm

Standart, finansal varlıkları üç başlık altında sınıflamaktadır:

- İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülenler,
- Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler,
- Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülenler.

Bir finansal varlığın, ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanması mümkündür. Ancak bunun için bu tanımlamanın, varlıklar veya yükümlülüklerin farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir tutarsızlığı ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması gerekir.

Bu duruma örnek olarak, 1. ve 2. kategorilere giren bir finansal varlıkla ilgili olan finansal yükümlülüğün "gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen" sınıfında bulunması durumu gösterilmektedir.

Standart, finansal yükümlülükleri ise iki başlık altında sınıflamaktadır:

- İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülenler,
- Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılanlar. Bir finansal yükümlülüğün, varsa kendisiyle ilgili finansal varlığın bu kategoride bulunması veya sözleşmenin saklı türev ürün içermesi hallerinde, geri dönülemez bir şekilde, "gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan" olarak sınıflanma seçeneği mevcuttur; ancak bu zorunlu değildir.

Finansal varlıklar, sadece, yönetimleri için kullanılan iş modeli değiştirildiğinde yeniden sınıflandırılır. Finansal yükümlülükler ise hiçbir şekilde yeniden sınıflandırılmaz.

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiştir. Söz konusu sınıflama farklılıklarının finansal varlıkların ölçümüne ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır:

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

C. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler (devamı)

	TMS 39'a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Ticari alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Finansal yükümlülükler		
Finansal borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
Ticari borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet

Değer Düşüklüğü

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardında yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9 "Finansal Araçlar" standardında "beklenen kredi zararları modeli" (BKZ) tanımlanmıştır.

TFRS 9 kapsamında, zarar karşılıkları aşağıdaki esasların herhangi biri ile ölçülür:

- 12 aylık BKZ'ler: Raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır ve
- Ömür boyu BKZ'ler: Finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır.

Bir finansal varlığın kredi riskinin ilk muhasebeleştirilmesinden itibaren önemli ölçüde artmış olup olmadığının belirlenmesinde ve BKZ'lerinin tahmin edilmesinde, Şirket, beklenen erken ödemelerin etkileri dahil beklenen kredi zararlarının tahminiyle ilgili olan ve aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiyi dikkate alır. Bu bilgiler, Şirket'in geçmiş kredi zararı tecrübelerini dayanan ve ileriye dönük bilgiler içeren nicel ve nitel bilgi ve analizleri içerir.

Şirket açısından, finansal varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde TFRS 9'un uygulanmasından kaynaklanan önemli bir değer düşüklüğü etkisi oluşmamıştır.

D. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat ve Gelirler

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Tahmini müşteri iadeleri, indirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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)

1 Ocak 2018 sonrası muhasebe politikaları

Hizmet Gelirleri

Şirket tarafından hizmet geliri; ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonlarının kurulması ve yönetimi, kollektif portföy yöneticiliği faaliyetlerinden elde edilmektedir.

Yönetim ücreti gelirleri ve portföy yönetim komisyonları

Yönetim ücreti gelirleri, Şirket tarafından yönetilen yatırım, fonlarının fon aktif üzerinden anlaşma ile belirlenmiş bir oran üzerinden hesaplanan yönetim ücreti gelirlerinden oluşmaktadır. Yönetim ücreti gelirleri hizmetin verildiği dönemde muhasebeleştirilmekte ve gelir olarak kaydedilmektedir.

Performans ücreti gelirleri

Performans ücreti gelirleri, Şirket tarafından yönetilen yatırım fonlarından ihraç belgesine göre belirlenmiş oranlar dahilinde, alternatif (karşılaştırma ölçütü) oranları ve gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve değer artışlarından oluşan matrah üzerinden hesaplanacak alınan performans komisyon gelirlerinden oluşmaktadır. Performans ücreti gelirleri ay sonlarında tahakkuk esaslı uyarınca muhasebeleştirilerek sözleşmede belirtilen ilgili performans dönemlerinde tahsil edilir.

1 Ocak 2018 öncesi muhasebe politikaları

Hizmet Gelirleri

Şirket tarafından hizmet geliri; ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonlarının kurulması ve yönetimi, kollektif portföy yöneticiliği faaliyetlerinden elde edilmektedir.

Yönetim ücreti gelirleri ve portföy yönetim komisyonları

Yönetim ücreti gelirleri, Şirket tarafından yönetilen yatırım, fonlarının aktif toplam değeri üzerinden anlaşma ile belirlenmiş bir oran üzerinden hesaplanan yönetim ücreti gelirlerinden oluşmaktadır. Yönetim ücreti gelirleri hizmetin verildiği dönemde muhasebeleştirilmekte ve gelir olarak kaydedilmektedir.

Performans ücreti gelirleri

Performans ücreti gelirleri, Şirket tarafından yönetilen yatırım fonlarından ihraç belgesine göre belirlenmiş oranlar dahilinde, alternatif (karşılaştırma ölçütü) oranları ve gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve değer artışlarından oluşan matrah üzerinden hesaplanacak alınan performans komisyon gelirlerinden oluşmaktadır. Performans ücreti gelirleri ay sonlarında tahakkuk esaslı uyarınca muhasebeleştirilerek sözleşmede belirtilen ilgili performans dönemlerinde tahsil edilir.

Temettü geliri

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman kayda alınır. Şirketin raporlama tarihi itibarıyla temettü geliri bulunmamaktadır.

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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)

Ters repo alacakları

Geri satmak kaydıyla alınan finansal varlıklar ("ters repo"), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın iç iskonto oranı yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle kaydedilir. Şirketin raporlama tarihi itibarıyla ters repo alacakları bulunmamaktadır.

Faiz gelir ve gideri

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Şirket'in, mal ve hizmet üretimi veya arzında kullanılmak üzere, başkalarına kiraya verilmek (gayrimenkuller dışındaki duran varlıklar için) veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanımı öngörülen fiziki kalemleri maliyet modeli çerçevesinde, maliyet değerleriyle ifade edilmektedir.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve geri iadesi mümkün olmayan vergiler, maddi duran varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlığın kullanımına başlandıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi harcamalar, oluştukları dönemde gider olarak gelir tablosunda raporlanmaktadır. Yapılan harcamalar ilgili maddi duran varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir.

Özel maliyetler, kiralanın gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortisman tabii tutulur.

Amortisman, maddi duran varlıkların kullanıma hazır olduğu tarihten itibaren ayrılır. İlgili varlıkların atıl durumunda bulundukları dönemde de amortisman ayrılmaya devam edilir.

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır ve gerektiğinde düzeltme işlemi yapılmaktadır (Not 16).

Maliyet Yöntemi

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Kiralama veya idari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabii tutulurlar.

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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)

Maddi Duran Varlıklar (devamı)

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

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.

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.

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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)

Kiralamalar

Faaliyet Kiralaması

- Şirket - kiracı olarak

Mülkiyete ait risk ve getirilerin önemli bir kısmının kiralayana ait olduğu kiralama işlemi, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır. Faaliyet kiralaları olarak (kiralayandan alınan teşvikler düşüldükten sonra) yapılan ödemeler, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna gider olarak kaydedilir.

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:

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;

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

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

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

v) 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

vi) 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).

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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)

Finansal Araçlar

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 muhasebeleştirilmede 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.

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 ölçülmüyorsa, 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 dönülemez 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.

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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)

Finansal Varlıklar (devamı)

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

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.

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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)

Finansal Varlıklar (devamı)

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 zararda muhasebeleştirilir; ve
- 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.

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.

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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)

Finansal Varlıklar (devamı)

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 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:

- Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- 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.
- 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.

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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)

Finansal Yükümlülükler (devamı)

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 suretiyle TL'ye çevrilmiştir. 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

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 37).

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

Şirket'in ilişikteki finansal tablolarında, raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve raporlama dönemi sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir (Not 41).

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Koşullu Yükümlülükler

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 24).

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.

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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)

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 36). 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.

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 26).

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 PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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)

Temettüleri

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 tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibariyle gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar.

F. Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

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) Ertelenen vergi aktifleri gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifleri indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıl için Şirket, öngörülebilir gelecekte vergilendirilebilir karının olduğuna dair göstergeleri yeterli bulduğundan ertelenmiş vergi aktiflerini kayıtlara almıştır.
- b) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (31.12.2017: Bulunmamaktadır.)

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2017: 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 PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2018	31.12.2017
Kasa	3.077	39.594
Bankalar		
- Vadesiz Mevduatlar	4.044	250.852
- Vadesi Üç Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar	-	379.500
Bloke Mevduat	36	-
Toplam	7.157	669.946

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bankalardaki vadeli mevduatın faiz ve vade detayı aşağıdaki gibidir:

31.12.2018: Bulunmamaktadır.

Hata! Bağlantı geçersiz.

	31.12.2018	31.12.2017
Nakit ve Nakit Benzerleri	7.157	669.946
Eksi: Faiz Tahakkukları	-	(169)
Eksi: Bloke Mevduatlar	36	-
Nakit ve Nakit Benzerleri, Net	7.193	669.777

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 38. notta açıklanmıştır.

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2017: Bulunmamaktadır.)

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2017: Bulunmamaktadır.)

8. FİNANSAL BORÇLANMALAR

	<u>Ağırlıklı Etkin</u>		<u>Ağırlıklı Etkin</u>	
<u>Kısa Vadeli Finansal Borçlar</u>	<u>Faiz Oranı (%)</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>Faiz Oranı (%)</u>	<u>31.12.2017</u>
a) Banka Kredileri		-	-	-
Kredi Kartı Borçları	-	7.276	-	141
Toplam		7.276		141

9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31.12.2018	31.12.2017
İlişkili Taraflardan Fon Yönetim Ücreti Alacakları (Not 37)	470.099	94.603
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	(9.114)	(1.048)
Ara Toplam	460.985	93.555
Toplam	460.985	93.555

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Bulunmamaktadır (31.12.2017: Bulunmamaktadır).

b) Ticari Borçlar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31.12.2018	31.12.2017
Satıcılar (*)	52.362	5.204
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Gideri	(1.015)	(55)
Gider Tahakkukları	-	229.028
Ara Toplam	51.347	234.177
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 15)	13.638	-
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Gideri	(264)	-
Ara Toplam	13.374	-
Toplam	64.721	234.177

(*) Satıcıların ve borç senetlerinin vade detayı aşağıdaki gibidir:

Satıcılar

	31.12.2018	31.12.2017
0-3 Ay Arası Vadeli Borçlar	52.362	5.204
Toplam	52.362	5.204

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır (31.12.2017: Bulunmamaktadır).

10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31.12.2018	31.12.2017
Gelir Tahakkukları (*)	733.657	-
Vergi Dairesinden Alacaklar	20.282	4.054
Ara Toplam	753.939	4.054
İlişkili Taraflardan Senetsiz Alacaklar (Not 37)	599.471	310.950
Ara Toplam	599.471	310.950
Toplam	1.353.410	315.004

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 733.657 TL tutarındaki Gelir Tahakkukları Performans Ücreti tahakkukundan oluşmaktadır.

10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Bulunmamaktadır (31.12.2017: Bulunmamaktadır).

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Ödenecek Vergi ve Fonlar

Vadesi Geçmiş Ertelenmiş ve Taksitlendirilmiş Vergiler

Ara Toplam

Ortaklara Borçlar (Not 37)

Toplam

31.12.2018

30.981

-

30.981

691

31.672

31.12.2017

42.238

621

42.859

13.184

56.043

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır (31.12.2017: Bulunmamaktadır).

11. TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2017: Bulunmamaktadır.)

12. STOKLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2017: Bulunmamaktadır.)

13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Verilen Avanslar

Gelecek Aylara Ait Giderler

Ara Toplam

Toplam

31.12.2018

540

7.989

8.529

8.529

31.12.2017

-

3.357

3.357

3.357

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Bulunmamaktadır (31.12.2017: Bulunmamaktadır).

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Bulunmamaktadır (31.12.2017: Bulunmamaktadır).

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Bulunmamaktadır (31.12.2017: Bulunmamaktadır).

14. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (31.12.2017: Bulunmamaktadır.)

15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Bulunmamaktadır. (31.12.2017: Bulunmamaktadır.)

16. MADDİ DURAN VARLIKLAR

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

01.01. - 31.12.2018

<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Özel</u> <u>Maliyetler</u>	<u>Toplam</u>
Açılış Bakiyesi	10.605	-	10.605
Alımlar	11.206	12.514	23.720
Kapanış Bakiyesi	21.811	12.514,00	34.325
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
Açılış Bakiyesi	(5.356)	-	(5.356)
Dönem Gideri	(3.839)	(521)	(4.360)
Kapanış Bakiyesi	(9.195)	(521)	(9.716)
Maddi Duran Varlıklar, net	12.616	11.993,00	24.609

01.01. - 31.12.2017

<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Özel</u> <u>Maliyetler</u>	<u>Toplam</u>
Açılış Bakiyesi	5.921	-	5.921
Alımlar	4.684	-	4.684
Kapanış Bakiyesi	10.605	-	10.605
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
Açılış Bakiyesi	(2.314)	-	(2.314)
Dönem Gideri	(3.041)	-	(3.041)
Kapanış Bakiyesi	(5.356)	-	(5.356)
Maddi Duran Varlıklar, net	5.249	-	5.249

31.12.2018 ve 2017 itibariyle finansal kiralama yoluyla elde edilen duran varlık bulunmamaktadır.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Demirbaşlar	4 yıl

Cari yıl amortisman giderlerinin toplamı 4.360 TL'dir (31.12.2017: 3.041 TL). Bu tutarın tamamı (31.12.2017: 3.041 TL) genel yönetim giderlerine (Not 29) dahil edilmiştir.

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

01.01. - 31.12.2018

<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Haklar</u>	<u>Toplam</u>
Açılış Bakiyesi	13.430	13.430
Alımlar	-	-
Kapanış Bakiyesi	13.430	13.430
Açılış Bakiyesi	(7.437)	(7.437)
Dönem Gideri	(4.025)	(4.025)
Kapanış Bakiyesi	(11.462)	(11.462)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	1.968	1.968

01.01. - 31.12.2017

<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Haklar</u>	<u>Toplam</u>
Açılış Bakiyesi	13.430	13.430
Kapanış Bakiyesi	13.430	13.430
<u>Birikmiş İtfa ve Tükenme Payları</u>		
Açılış Bakiyesi	(2.962)	(2.962)
Dönem Gideri	(4.477)	(4.477)
Kapanış Bakiyesi	(7.439)	(7.439)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	5.991	5.991

Cari yılda tüm maddi olmayan duran varlıklar itfa tutarı 4.025 TL'dir. (31.12.2017: 4.477 TL) Bu tutarın tamamı (31.12.2017: 4.477 TL) genel yönetim giderlerine (Not 29) dahil edilmiştir.

31.12.2018 ve 2017 itibariyle finansal kiralama yoluyla elde edilen duran varlık bulunmamaktadır.

Maddi olmayan duran varlıklara ait itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Yazılımlar	3 yıl

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır (31.12.2017: Bulunmamaktadır).

19. KİRALAMA İŞLEMLERİ

Kiracı durumunda Şirket

Kiralama sözleşmeleri:

Şirket'in kiracı durumunda olduğu 1 adet sözleşmesi bulunmaktadır:

- Kiralama sözleşmelerinin kiralama dönemi 1 yıl olup, ofis binasıyla ilgilidir.

<u>Gider olarak muhasebeleştirilen ödemeler:</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Asgari kira ödemeleri	31.107	122.028
Şarta bağlı kira ödemeleri	-	-
İkincil kiralamaya ilişkin alınan ödemeler	-	-
<u>İptal edilemeyen faaliyet kiralamalarına ilişkin ödemeler:</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Bir yıl içinde	31.107	122.028
Bir ile beş yıl arasında	-	-
Beş yıldan sonra	-	-

20. VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Bulunmamaktadır (31.12.2017: Bulunmamaktadır).

21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır (31.12.2017: Bulunmamaktadır).

22. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Şirketin, özellikli bir varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır (31.12.2017: Bulunmamaktadır).

23. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

Bulunmamaktadır (31.12.2017: Bulunmamaktadır).

Kısa Vadeli Karşılıkları

Bulunmamaktadır (31.12.2017: Bulunmamaktadır).

Uzun Vadeli Karşılıkları

Bulunmamaktadır (31.12.2017: Bulunmamaktadır).

Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Bulunmamaktadır (31.12.2017: Bulunmamaktadır).

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

Bulunmamaktadır (31.12.2017: Bulunmamaktadır).

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır (31.12.2017: Bulunmamaktadır).

25. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
İzin Karşılığı	8.994	1.900
Toplam	8.994	1.900
<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Kıdem Tazminatı Karşılığı	505	1.513
Toplam	505	1.513
<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	16.371	12.964
Toplam	16.371	12.964

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. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Bilanço tarihindeki karşılıklar yıllık % 6,75 beklenen maaş artış oranı ve % 11 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık % 3,98 gerçek iskonto oranı ve aşağıdaki emekli olma varsayımlarına göre hesaplanmıştır.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Yıllık iskonto oranı (%)	5,40	3,98
Emeklilik olasılığı (%)	87,86	93,33

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 2018 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Şirket’in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 01 Temmuz 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.434 TL (31.12.2017: 4.732 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

	1 Ocak-31 Aralık 2018	26 Şubat-31 Aralık 2017
1 Ocak itibariyle karşılık	1.513	390
Hizmet maliyeti	2.874	2.685
Faiz maliyeti	60	15
İptal edilen kıdem tazminatları	-	(81)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	(3.942)	(1.496)
31 Aralık itibariyle karşılık	505	1.513

Toplam giderin 2.874 TL'lik kısmı (2017: 2.700 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
İş Avansları	9.466	7.624
Personel Avansları	25.750	25.750
Toplam	35.216	33.374

Diğer Duran Varlıklar

Bulunmamaktadır (31.12.2017: Bulunmamaktadır).

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Bulunmamaktadır (31.12.2017: Bulunmamaktadır).

Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler

Bulunmamaktadır (31.12.2017: Bulunmamaktadır).

27. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye:

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerindeki çıkarılmış sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2018</u>		<u>31.12.2017</u>	
Ortaklar	Payı Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Payı Oranı (%)	Pay Tutarı TL
Aziz Yeniay	20,00	750.000	20,00	700.000
Ahmethan Yılmaz	20,00	750.000	20,00	700.000
Mehmet Çelik	20,00	750.000	20,00	700.000
Burhan Özcan	20,00	750.000	20,00	700.000
Fevzi Zakiroğlu	10,00	375.000	10,00	350.000
Mehmet Nadi Abbasoğlu	5,00	187.500	5,00	175.000
Erdem Güler	2,50	93.750	2,50	87.500
Hasan Bursalıoğlu	2,50	93.750	2,50	87.500
Ödenmiş Sermaye	100,00	3.750.000	100,00	3.500.000
Odenmemiş Sermaye		-		-
Toplam		3.750.000		3.500.000

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

Şirket'in sermayesi 3.750.000 TL'dir. (31.12.2017: 3.500.000 TL). Bu sermaye, her biri 1 TL nominal değerli 3.750.000 adet paydan oluşmakta olup tamamı nama yazılıdır ve imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

b) Diğer Sermaye Yedekleri

	31.12.2018	31.12.2017
Sermaye Yeterlilik Açığı Ödemesi (*)	82.309	250.000
Toplam	82.309	250.000

(*) Şirket'in Sermaye Yeterliliği Tablosuna göre oluşan diğer sermaye yeterlilik açığına ilişkin olarak 16.04.2018 ve 17.05.2018 tarihlerinde alınan kararlara ilişkin 82.309 TL'lik diğer sermaye yedeklerinin 58.309 TL'si Aziz Yeniyay, 24.000 TL'si Mehmet Çelik ödemelerinden oluşmaktadır.

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

	31.12.2018	31.12.2017
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	4.650	1.496
Toplam	4.650	1.496

d) Geçmiş Yıllar Kar/Zararları

	31.12.2018	31.12.2017
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	(2.924.344)	(2.018.378)
Toplam	(2.924.344)	(2.018.378)

28. HASILAT

Satış Gelirleri (net)

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Yurt İçi Satış Gelirleri	1.618.661	90.099
- Performans Ücreti Gelirleri	733.657	-
- Fon Yönetim Ücreti Gelirleri	885.004	90.099
Diğer Gelirler	-	386
Toplam Gelirler	1.618.661	90.485

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

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Genel Yönetim Giderleri (-)	1.081.013	989.357
Pazarlama Giderleri (-)	40.870	21.645
Toplam	1.121.883	1.011.002

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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)

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Genel Yönetim Giderleri (-)		
Personel Giderleri	553.105	342.426
Yönetim Kurulu Üyeleri Ücretleri	-	215.517
Kira Giderleri	31.107	122.028
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri	2.934	2.700
İzin Karşılığı Giderleri	3.459	1.900
Danışmanlık ve Avukat Giderleri	137.517	150.302
Amortisman Giderleri	8.080	3.041
İtfa Giderleri	304	4.477
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	70.540	15.593
Seyahat ve Konaklama Giderleri	7.493	3.798
Aidat Giderleri	20.156	53.554
Noter Giderleri	2.647	3.390
Yemek Giderleri	29.680	17.540
Eğitim Giderleri	1.375	-
Risk Yönetim Giderleri	56.788	-
Değerleme Giderleri	-	31.842,00
Diğer Giderler	93.754	21.249
Fon İhraç Giderleri	62.074	-
Toplam	1.081.013	989.357

	01.01.- 31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Pazarlama Giderleri (-)		
Tanıtım ve Promosyon Giderleri	-	5.900
Temsil ve Ağırlama Giderleri	-	2.399
Basılı Evrak Giderleri	-	2.055
Reklam ve İlan Giderleri	-	694
Temsil Ve Ağırlama Giderleri	4.372	-
Personel Giderleri	36.498	-
Fuar ve Organizasyon Gideri	-	10.597
Toplam	40.870	21.645

30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Personel Giderleri		
Maaş ve Ücretler	500.732	508.720
Sosyal Güvenlik Giderleri	88.871	49.223
Kıdem Tazminatı Giderleri	2.934	2.700
İzin Karşılığı Gideri	3.459	1.900
Toplam	595.996	562.543

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (devamı)

	<u>01.01.-</u> <u>31.12.2018</u>	<u>01.01.-</u> <u>31.12.2017</u>
<u>Amortisman Gideri</u>		
Genel Yönetim Gideri	3.041	3.041
Toplam	<u>3.041</u>	<u>3.041</u>

	<u>01.01.-</u> <u>31.12.2018</u>	<u>01.01.-</u> <u>31.12.2017</u>
<u>İtfa ve Tükenme Payları</u>		
Genel Yönetim Gideri	4.025	4.477

31. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	<u>01.01.-31.12.2018</u>	<u>01.01.-31.12.2017</u>
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</u>		
Konusu Kalmayan Karşılıklar	229.028	5.748
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri	2.327	509
Diğer Gelir ve Karlar	76.763	-
Toplam	<u>308.118</u>	<u>6.257</u>

	<u>01.01.-31.12.2018</u>	<u>01.01.-31.12.2017</u>
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</u>		
Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri (-)	9.623	1.058
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler (-)	-	3.225
Diğer Gider ve Zararlar (-)	11.404	(133)
Toplam	<u>21.027</u>	<u>4.150</u>

32. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

	<u>01.01.-31.12.2018</u>	<u>01.01.-31.12.2017</u>
<u>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</u>		
Vadeli Mevduat Faiz Gelirleri	12.959	21.418
Fon Değer Artışı	50.312	-
Toplam	<u>63.271</u>	<u>21.418</u>

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Giderler (-)

Bulunmamaktadır (2017: Bulunmamaktadır).

33. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	<u>01.01.-31.12.2018</u>	<u>01.01.-31.12.2017</u>
<u>Finansman Gelirleri</u>		
Kur Farkı Gelirleri	4.971	652
Finansman Gelirleri	-	-
Toplam	<u>4.971</u>	<u>652</u>

	<u>01.01.-31.12.2018</u>	<u>01.01.-31.12.2017</u>
<u>Finansman Giderleri</u>		
Kur Farkı Giderleri (-)	1.164	586
Banka Masrafları (-)	46	9.040
Toplam	<u>1.210</u>	<u>9.626</u>

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

34. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır (31.12.2017: Bulunmamaktadır).

35. GELİR VERGİLERİ

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Dönen Varlıklar

	31.12.2018	31.12.2017
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	1.969	7.414

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

	31.12.2018	31.12.2017
Cari Dönem Vergi Yükümlülüğü	-	-
Eksi: Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	(1.969)	(7.414)
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	(1.969)	(7.414)

Bulunmamaktadır. (31.12.2017: Bulunmamaktadır).

Vergi Karşılığı

	31.12.2018	31.12.2017
Ertelenmiş Vergi Karşılığı Geliri / (Gideri)	3.395	-
Toplam	3.395	-

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.

2018 yılında uygulanan efektif vergi oranı %20’dir (2017: %20).

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2018 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %20’dir. (2017: %20). 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.

Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

35. GELİR VERGİLERİ (devamı)

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:

	31.12.2018	31.12.2017
Vergi Öncesi Kar / (Zarar)	850.901	(905.966)
Vergilendirilebilir Kar / (Zarar)	850.901	(905.966)
Geçerli olan Kurumlar Vergisi Oranı (%20)	0,20	0,20
Hesaplanan Vergi	(170.180)	181.193
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	(4.780)	(4.780)
Yasal Vergi veya Ertelenmiş Vergiye Konu Edilmeyen Vergi Zararı ve Düzeltme Kayıtlarının Etkisi	178.355	(176.413)
Vergi Geliri / (Gideri)	3.395	-

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, 2018-2020 yılları arasında gerçekleşecek vergilendirilebilir kazançlar için %22, sonrası için %20'dir (31 Aralık 2017: %20).

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

35. GELİR VERGİLERİ (devamı)

	<u>Geçici Farklar</u>		<u>Ertelenen Vergi</u> <u>Varlıkları / (Yükümlülükleri)</u>	
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Ertelenen Vergi Varlıkları:				
Aktifleştirilen Kuruluş Maliyetlerinin Giderleştirilmesi	1.458	1.458	292	292
Kıdem Tazminatı Düzeltmesi	505	1.513	101	303
Gider Tahakkuku	-	229.028	-	50.386
Kullanılmamış İzin Karşılığı Gideri	8.994	1.900	1.979	418
Tahakkuk Etmemiş Faiz Geliri	9.114	1.048	2.005	231
Toplam	20.071	234.947	4.377	51.630
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri:				
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Kayıtlı Değeri İle Vergi Matrahı Arasındaki Fark	(7.438)	(3.185)	(1.490)	(637)
Tahakkuk Etmemiş Faiz Gideri	(1.277)	(509)	(280)	(112)
Vadeli Mevduat Faiz Geliri	-	(169)	-	(37)
Toplam	(8.715)	(3.863)	(1.770)	(786)
Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net	11.356	231.084	2.607	50.844
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Gideri			2.607	(28.539)
Aktüeryal (kazanç) / kayıplardan mahsup edilen tutar			788	-
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Gideri/(Geliri)			3.395	(28.539)

Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıda belirtilmiştir:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Dönem Başı	-	-
Cari Dönem Gelir Tablosuna Borç / (Alacak) Kaydı	2.607	28.539
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	788	-
Değer Düşüklüğü	-	(28.539)
Dönem Sonu	3.395	-

36. PAY BAŞINA KAZANÇ

	<u>01.01.-</u>	<u>01.01.-</u>
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Net Dönem Karı / (Zararı)	854.296	(905.966)
Payların ağırlıklı ortalama sayısı	3.750.000	3.500.000
Pay başına düşen kar / (zarar)	0,244	(0,259)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına düşen kar / (zarar)	0,244	(0,259)

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31.12.2018 tarihinde ilişkili taraflarla olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

Şirket'in yatırım fonlarından olan toplam 460.985 TL ticari alacağı fon yönetim ücretlerinden oluşmaktadır. (31.12.2017: 93.555 TL)

Şirket'in yatırım fonlarından 599.471 TL ticari olmayan alacağı fonlara geçici olarak verilen kaynaklardan oluşmaktadır. (31.12.2017: 310.950 TL)

	31.12.2018							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	olmayan	Ticari	olmayan	Ticari	olmayan	Ticari	olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	olmayan	Ticari	olmayan	Ticari	olmayan	Ticari	olmayan
<u>Ortaklar</u>								
<u>Fevzi Zakiroğlu</u>	-	63.557	-	-	-	-	-	-
<u>Aziz Yeniay</u>	-	-	-	-	-	691	-	-
<u>İlişkili Taraflar</u>								
Yirmi Dört Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	220.000	-	-	6.899	-	-	-
Yirmi Dört Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	220.381	-	-	6.475	-	-	-
24 Gpy Al Zamil Kira Getirili Gayr.Yatırım Fonu	227.520	1.236	-	-	-	-	-	-
24 Gpy Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	5.402	2	-	-	-	-	-	-
24 Gpy İkinci Al Zamil Kira Getirili G.Y.F	177	6.483	-	-	-	-	-	-
24 Gpy A.Ş.A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu (*)	37.741	-	-	-	-	-	-	-
24 Gpy Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	187.971	87.812	-	-	-	-	-	-
24 Gpy A.Ş. Plan B Gayrimenkul Yatırım Fonu (**)	879	-	-	-	-	-	-	-
24 Gpy A.Ş. Altın Başak Gayrimenkul Yatırım Fonu (***)	1.295	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	460.985	599.471	-	-	13.374	691	-	-

(*) Şirketin unvanı 24 Gpy A.Ş. İkinci Al Zamil Gayrimenkul Yatırım Fonu iken unvan değişikliği yapılarak 24 Gpy A.Ş. A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak tescil edilmiştir.

(**) Şirketin unvanı 24 Gpy A.Ş. Turyap Gayrimenkul Yatırım Fonu iken unvan değişikliği yapılarak 24 Gpy A.Ş. Plan B Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak tescil edilmiştir.

(***) Şirketin unvanı 24 Gpy A.Ş. Al Zamil Gayrimenkul Yatırım Fonu iken unvan değişikliği yapılarak 24 Gpy A.Ş. Altın Başak Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak tescil edilmiştir.

31.12.2017 tarihinde ilişkili taraflarla olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31.12.2017							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	olmayan	Ticari	olmayan	Ticari	olmayan	Ticari	olmayan
Yirmi Dört Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	-	-	-	-	6.369	-	-
Yirmi Dört Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	265.000	-	-	-	6.815	-	-
24 Gpy Al Zamil Kira Getirili Gayr. Yatırım Fonu	93.555	18.082	-	-	-	-	-	-
24 Gpy Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	-	7.059	-	-	-	-	-	-
24 Gpy İkinci Al Zamil Kira Getirili G.Y.F	-	339	-	-	-	-	-	-
24 Gpy İkinci Al Zamil Gayrimenkul Yatırım Fonu	-	339	-	-	-	-	-	-
24 Gpy Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	-	4.870	-	-	-	-	-	-
24 Gpy Turyap Gayrimenkul Yatırım Fonu	-	5.690	-	-	-	-	-	-
24 Gpy Al Zamil Gayrimenkul Yatırım Fonu	-	9.571	-	-	-	-	-	-
Toplam	93.555	310.950	-	-	-	13.184	-	-

01 Ocak – 31 Aralık 2018 ve 01 Ocak – 31 Aralık 2017 dönemlerinde ilişkili taraflarla yapılan işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	01.01.-31.12.2018		
	Hizmet Alımları	Masraf Ödemeleri	Masraf Tahsilatı
Yirmi Dört Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	315.000	95.000
Yirmi Dört Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	381	670.000	715.000
24 Gpy Al Zamil Kira Getirili Gayr. Yatırım Fonu	586.874	5.521	22.367
24 Gpy Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.232	14	13
24 Gpy İkinci Al Zamil Kira Getirili G.Y.F	168	6.144	-
24 Gpy A.Ş.A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu (*)	28.828	144	144
24 Gpy Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	262.974	158.473	75.529
24 Gpy A.Ş. Plan B Gayrimenkul Yatırım Fonu (**)	1.298	96	96
24 Gpy A.Ş. Altın Başak Gayrimenkul Yatırım Fonu (***)	1.629	89	89
Toplam	885.384	1.155.481	908.237

(*) Şirketin unvanı 24 Gpy A.Ş. İkinci Al Zamil Gayrimenkul Yatırım Fonu iken unvan değişikliği yapılarak 24 Gpy A.Ş. A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak tescil edilmiştir.

(**) Şirketin unvanı 24 Gpy A.Ş. Turyap Gayrimenkul Yatırım Fonu iken unvan değişikliği yapılarak 24 Gpy A.Ş. Plan B Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak tescil edilmiştir.

(***) Şirketin unvanı 24 Gpy A.Ş. Al Zamil Gayrimenkul Yatırım Fonu iken unvan değişikliği yapılarak 24 Gpy A.Ş. Altın Başak Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak tescil edilmiştir.

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	01.01.-31.12.2017		
	Hizmet Alımları	Masraf Ödemeleri	Hizmet Satışları
Yirmi Dört Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	7.035	-	-
Yirmi Dört Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	6.602	-	-
24 Gpy Al Zamil Kira Getirili Gayr. Yatırım Fonu	-	18.082	94.603
24 Gpy Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	-	7.059	-
24 Gpy İkinci Al Zamil Kira Getirili G.Y.F	-	338	-
24 Gpy İkinci Al Zamil Gayrimenkul Yatırım Fonu	-	338	-
24 Gpy Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	-	4.977	-
24 Gpy Turyap Gayrimenkul Yatırım Fonu	-	5.690	-
24 Gpy Al Zamil Gayrimenkul Yatırım Fonu	-	9.712	-
Toplam	13.637	46.196	94.603

Üst Düzey Yönetime Sağlanan Faydalar

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar	-	215.517
İşten Çıkarılma Nedeniyle Sağlanan Faydalar	-	-
Diğer Uzun Vadeli Faydalar	-	-
Toplam	-	215.517

38. 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, 8. notta açıklanan kredileri de içeren 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.

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Toplam Borçlar	129.539	306.738
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(7.157)	(669.946)
Net Borç	122.382	(363.208)
Toplam Özkaynak	1.767.268	827.152
Borç/ Özsermaye Oranı	0,07	(0,44)

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri

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.

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. Şirket önemli düzeyde kredi riskine maruz değildir.

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.

Likidite riskine ilişkin tablolar aşağıda yer almaktadır:

Cari Dönem		Sözleşme uyarınca				
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan
		(=I+II+III+IV)	(I)	(II)	(III)	uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal						
Yükümlülükler	103.669	104.684	104.684	-	-	-
Kredi Kartları	7.276	7.276	7.276	-		
Ticari borçlar	51.347	52.362	52.362	-	-	-
Diğer borçlar	45.046	45.046	45.046	-	-	-

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.2) Likidite Riski (devamı)

Önceki Dönem		Sözleşme uyarınca				
		nakit çıkışlar toplamı				
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	(=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal						
Yükümlülükler	290.361	290.416	290.416	-	-	-
Kredi Kartları	141	141	141	-	-	-
Ticari borçlar	234.177	234.232	234.232	-	-	-
Diğer borçlar	56.043	56.043	56.043	-	-	-

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. (31.12.2017: Bulunmamaktadır).

b.3.2.) Faiz oranı riski yönetimi

Piyasa faiz oranlarındaki değişmelerin 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.

31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Faiz Pozisyonu Tablosu			
		Cari Dönem	Önceki Dönem
Sabit faizli finansal araçlar			
	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	-	-
Finansal varlıklar	Nakit ve Nakit Benzerleri	-	379.500
Finansal yükümlülükler		7.276	141
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar		-	-
Finansal yükümlülükler		-	-

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa Riski Yönetimi (devamı)

b.3.2.) Faiz Oranı Riski Yönetimi (devamı)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in önemli tutarda sabit ve 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. (31.12.2017: Bulunmamaktadır)

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Dipnot
31.12.2018						
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	7.157	-	-	-	7.157	6
Ticari alacaklar	460.985	-	-	-	460.985	9,37
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	-	-	7.276	7.276	8
Ticari borçlar	13.374	-	-	51.347	64.721	9, 37
	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Dipnot
31.12.2017						
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	669.946	-	-	-	669.946	6
Ticari alacaklar	93.555	-	-	-	93.555	9,37
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	-	-	141	141	8
Ticari borçlar	-	-	-	234.177	234.177	9, 37

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 fiyatlarıyla değerlendirilir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerle değerlendirilir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerle değerlendirilir.

Şirketin 31.12.2018 tarihi itibarı ile gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır (31.12.2017: Bulunmamaktadır).

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

40. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31.12.2018 :

- 31 Aralık 2018 tarihinde 5.434,42 TL olan kıdem tazminatı tavanı 01 Ocak 2019 tarihinde geçerli olmak üzere 6.017,60 TL'ye yükseltilmiştir.

31.12.2017 :

- 31 Aralık 2017 tarihinde 4.732 TL olan kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak 2018 tarihinden geçerli olmak üzere 5.002 TL'ye yükseltilmiştir.

- 31.10.2017 tarihli 250.000TL olan sermaye artırım kararına ilişkin tescil 05.01.2018 tarihindedir.

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

Bulunmamaktadır (31.12.2017: Bulunmamaktadır).