

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ  
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN  
ARA DÖNEME AİT FİNANSAL BİLGİLER**

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

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOLARI</b>	<b>1</b>
<b>KAR VEYA ZARAR TABLOLARI</b>	<b>2</b>
<b>KAPSAMLI DİĞER GELİR TABLOLARI</b>	<b>3</b>
<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU</b>	<b>4</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>	<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR</b>	<b>6-34</b>

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetim'den Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2021	Bağımsız denetim'den Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>289,644</b>	<b>534,658</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	281,752	513,841
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	12	7,892	20,817
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>13,780</b>	<b>22,180</b>
Kullanım hakkı varlıkları	11	9,168	10,478
Ertelenmiş Vergi Varlığı	21	4,612	11,702
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>303,424</b>	<b>556,838</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>65,855</b>	<b>60,682</b>
<b>Kısa Vadeli Borçlanmalar</b>		<b>5,347</b>	<b>5,223</b>
Kiralama işlemlerinden borçlar	6	5,347	5,223
<b>Ticari Borçlar</b>	<b>7</b>	<b>1,620</b>	<b>616</b>
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		1,620	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		-	616
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	46,716	32,189
<b>Diğer Borçlar</b>	<b>8</b>	<b>12,172</b>	<b>16,309</b>
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		12,172	16,309
<b>Kısa Vadeli Karşılıklar</b>		<b>-</b>	<b>6,345</b>
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	-	6,345
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>18,198</b>	<b>49,554</b>
<b>Uzun Vadeli Borçlanmalar</b>		<b>4,359</b>	<b>5,745</b>
Kiralama işlemlerinden borçlar	6	4,359	5,745
<b>Uzun Vadeli Karşılıklar</b>		<b>13,839</b>	<b>43,809</b>
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	13,839	43,809
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>219,371</b>	<b>446,602</b>
Ödenmiş Sermaye	16	1,500,000	1,500,000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	12,004	(4,270)
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	16	(1,049,128)	(459,980)
Net Dönem Karı veya Zararı		(243,505)	(589,148)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>303,424</b>	<b>556,838</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**SKY GAYRİMENKUL GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ**  
**01 OCAK – 31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

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

		<i>Sınırlı denetim'den Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı denetim'den Geçmemiş</i>
		<b>Cari Dönem</b>	<b>Geçmiş Dönem</b>
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>01.01.- 31.03.2021</b>	<b>01.01.- 31.03.2020</b>
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	17	-	-
Satışların Maliyeti	17	-	-
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>			
		-	-
Genel Yönetim Giderleri	18	(254,516)	(229,637)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	6,345	1,608
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>			
		<b>(248,171)</b>	<b>(228,029)</b>
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>			
		<b>(248,171)</b>	<b>(228,029)</b>
Finansman Gelirleri	20	8,193	15,296
Finansman Giderleri	20	(505)	(521)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>			
		<b>(240,483)</b>	<b>(213,254)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri</b>			
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	21	-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	21	(3,022)	817
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>			
		<b>(243,505)</b>	<b>(212,437)</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>			
		<b>(243,505)</b>	<b>(212,437)</b>
<b>Pay başına kazanç / (kayıp)</b>			
		<b>(0.1623)</b>	<b>(0.1634)</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**SKY GAYRİMENKUL GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ**  
**01 OCAK – 31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		<i>Sınırlı denetim 'den Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı denetim'den Geçmemiş</i>
		<b>Cari Dönem</b>	<b>Geçmiş Dönem</b>
	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>01.01.- 31.03.2021</b>	<b>01.01.- 31.03.2020</b>
<b>Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>			
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>(243,505)</b>	<b>(212,437)</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	20,342	(813)
Dönem Vergi (Gideri) Geliri			
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri			
Tanımlanmış Fayda Planları			
Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	16	(4,068)	163
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>16,274</b>	<b>(650)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>(227,231)</b>	<b>(213,087)</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

Özkaynaklar Değişim Tablosu	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Birikmiş Kar / Zararlar	Net Dönem Karı / (Zararı)	Özkaynaklar
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)		
01.01.2020 Dönem Başı Bakiyeler	16	1,300,000	(6,741)	(22,611)	(437,369)	833,279
Transferler		-	-	(437,369)	437,369	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	(650)	-	(212,437)	(213,087)
<b>31.03.2020 Dönem Sonu Bakiyeler</b>	<b>16</b>	<b>1,300,000</b>	<b>(7,391)</b>	<b>(459,980)</b>	<b>(212,437)</b>	<b>620,192</b>
01.01.2021 Dönem Başı Bakiyeler	16	1,500,000	(4,270)	(459,980)	(589,148)	446,602
Transferler		-	-	(589,148)	589,148	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	16,274	-	(243,505)	(227,231)
<b>31.03.2021 Dönem Sonu Bakiyeler</b>	<b>16</b>	<b>1,500,000</b>	<b>12,004</b>	<b>(1,049,128)</b>	<b>(243,505)</b>	<b>219,371</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**NAKİT AKIŞ TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)	Dipnot Referansları	Sınırlı denetim'den Geçmemiş	Sınırlı denetim'den Geçmemiş
		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		01.01.-31.03.2021	01.01.-31.03.2020
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(239,020)</b>	<b>(241,927)</b>
<b>Dönem Karı (Zararı)</b>			
<b>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</b>		<b>(243,505)</b>	<b>(212,437)</b>
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>			
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11	1,310	1,310
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	15	(15,973)	338
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(8,193)	(15,296)
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler	21	3,022	(817)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>24,319</b>	<b>(15,025)</b>
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6-12-10	12,925	(4,112)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	1,620	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	(616)	3,503
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	14,527	(1,276)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	(4,137)	(13,140)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>(239,020)</b>	<b>(241,927)</b>
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>8,193</b>	<b>15,296</b>
Alınan Faiz		8,193	15,296
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(1,262)</b>	<b>(1,281)</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Çıkışları	6	(1,262)	(1,281)
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>	<b>5</b>	<b>(232,089)</b>	<b>(227,912)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>513,841</b>	<b>879,457</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>5</b>	<b>281,752</b>	<b>651,545</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

**1 ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

SKY Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi (“Şirket veya SKY Gayrimenkul”), ünvanı ile kurulmuş olup, 23 Ekim 2018 tarih ve 9691 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan edilmiştir.

Şirket ana sözleşmesine göre Şirketin faaliyet konusu; Sermaye Piyasası Kurulu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir. Şirket sermaye piyasası mevzuatında yer alan şartları sağlamak ve Sermaye Piyasası Kurulundan gerekli izin ve yetki belgelerini almak kaydıyla, kolektif portföy yöneticiliği ve kurucusu veya yöneticisi olduğu yatırım fonlarının katılma paylarının planlanması pazarlanması ve dağıtılması faaliyetlerinde bulunabilir.

Şirket amacı ve faaliyet konusu ile ilgili olmak ve mevzuattaki kısıtlamalara tabi olmak şartı ile faaliyetleri için gerekli olan taşınır ve taşınmaz mallar satın alabilir, satabilir, kiralayabilir ve kiraya verebilir.

Portföy yönetim şirketinin kuruluş izin alınmasına ilişkin olarak, Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu’na yaptığı başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 25.09.2018 tarihli yazısı ile olumlu karşılanmıştır.

Bu kapsamda, Şirket’in “III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği’nin” 8. ve 9. maddeleri çerçevesinde faaliyet izni almak üzere yapılan işlemler, rapor tarihi itibarıyla devam etmektedir.

Şirket, Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. No: 60 G/ 5 Üsküdar / İstanbul merkez adresinde faaliyet göstermektedir.

Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Sermayedarlar	Ortaklık payı	Hisse adedi	Hisse tutarı TL
Siyahkalem Mühendislik ve İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	%100.00	1,500,000	1,500,000
Ödenmiş sermaye	%100.00	1,500,000	1,500,000

Ana ortak olan Siyahkalem Mühendislik ve İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin hakim ortağı Ahmet Cengiz Özdemir’dir.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in 2 çalışanı bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 4).

Şirket’in faaliyet gösterdiği şubesi bulunmamaktadır.

**Finansal Tabloların Onaylanması**

Finansal tablolar yayımlanmak üzere 30 Nisan 2021 tarihinde Şirket’in Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Böyle bir niyet olmamakla beraber, Şirket Yönetimi’nin ve bazı düzenleyici organların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirmeye yetkileri vardır.



**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

## **2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

### **2.a. Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

#### **Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS’ler) Uygunluk Beyanı**

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (TMS) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Finansal tablolar Şirket’in yasal kayıtlara dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları’na göre Şirket’in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Finansal tablolar, bazı finansal araçların yeniden değerlemesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

#### **Finansal tabloların hazırlanış şekli**

Şirket’in finansal tabloları KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname’nin (“KHK”) 9 uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanan 2016 TMS Taksonomisi’ni kullanırken, 2016 TMS Taksonomisi, TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ve TFRS 16 Kiralamalar Standartları çerçevesinde Nisan 2019 tarihinde güncellenerek, mevzuatta terim birlikteliğini sağlamak amacıyla 2019 TFRS Taksonomisi adıyla yeniden yayımlanmış ve Şirket finansal tablolarını 2019 TFRS Taksonomisine uygun olarak hazırlamıştır.

#### **Kullanılan Para Birimi**

Şirket’in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket’in geçerli para birimi olan ve finansal tablo için sunum para birimi olan Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.

Dövizle ifade edilen işlemler, işlemin gerçekleştiği zaman geçerli olan kur üzerinden Türk Lirasına çevirmektedir. Yabancı para cinsinden bakiyeler dönem sonu kurları ile değerlendirilir.

#### **İşletmenin Sürekliliği Varsayımı**

İlişikteki 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. Şirket’in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla; Ödenmiş sermayesi ve cari dönem zararı dahil birikmiş zararları toplamı sırasıyla 1,500,000 TL ve 1,280,629 TL’dir. Bu durum Şirket’in sürekliliği üzerinde şüpheler uyandıracak önemli belirsizliklerin varlığına işaret etmektedir. 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) Sermayenin Kaybı, Borca Batık Olma Durumu başlıklı 376. Maddesi çerçevesinde Yönetim Kurulu’nun Genel Kurul’u toplantıya çağırma sorumluluğu bulunmaktadır.

#### **Netleştirme/Mahsup**

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyetli olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilmiştir.

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

**2.b. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler**

İlişikteki finansal tabloların Sermaye Piyasası Muhasebe Standartları ile uyumlu bir şekilde hazırlanması Yönetim tarafından hazırlanmış finansal tablolarda yer alan bazı aktif ve pasiflerin taşıdıkları değerler, muhtemel mükellefiyetlerle ilgili verilen açıklamalar ile raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarına ilişkin olarak bazı tahminler yapılmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen tutarlar tahminlerden farklılıklar içerebilir. Bu tahminler düzenli aralıklarla gözden geçirilmekte ve bilindikleri dönemler itibarıyla kar veya zarar tablosunda raporlanmaktadır.

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 dönem içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

**2.c. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

Mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Mart 2021 tarihli finansal durum tablosunu 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile 01 Ocak – 31 Mart 2021 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosunu ise 01 Ocak – 31 Mart 2020 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Gerekli görüldüğü takdirde cari dönem özet finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmektedir.

**2.d. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar**

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

- Bir Standart veya Yorum tarafından gerekli kılınyorsa veya
- İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafta belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece, her ara dönemde ve her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

Finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, en son yıllık finansal tablolarda esas alınan muhasebe politikaları ile aynıdır.

**2.e. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları**

Şirket, TMS ve TFRS ile uyumlu ve 31 Mart 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

**31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

Yeni TMS/TFRS’nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- a) TMS/TFRS’nin başlığı,
- b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
- d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
- e) varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
- f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
  - i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
  - ii. şirket için “TMS 33, Hisse Başına Kazanç” standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
- g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
- h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

*TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler:*

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi, ve
- iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

*TFRS 3’teki değişiklikler -İşletme tanımı:*

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir, ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işleme sonuçlanmaktadır.

*TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu;*

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkisizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

**31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**

*TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin’ değişiklikler;*

Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022’ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021’den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

*TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;*

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

*TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;*

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1’in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

*TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.*

*TFRS 3 ‘İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.*

*TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.*

*TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’; bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.*

*Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, ‘Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın ilk kez uygulanması’ TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.*

*TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.*

*TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.*

*TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.*

*TFRS 17 ve TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”nde yapılan değişiklikler, TFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4’teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023’e ertelenmiştir.*

*Şirket, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal tabloları, operasyonları ve finansal performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.*

## **2.f. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

### **Hasılatın Tanınması**

#### **i) Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri**

Ücret ve komisyonlar genel olarak tahsil edildikleri veya ödendikleri tarihte gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Hisse senedi işlem komisyonları komisyon iadeleri ile netleştirilmek suretiyle muhasebeleştirilmektedir.

#### **ii) Faiz gelir ve gideri ile temettü gelirleri**

Faiz gelir ve giderleri ilgili dönemdeki gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri sabit ve değişken getirili yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri ve iskontolu devlet tahvillerinin iç verim esasına göre değerlenmelerinden kaynaklanan gelirleri, Borsa Para Piyasası ile ters repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri içermektedir.

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü gelirleri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman kayda alınır.

Diğer gelirler, hizmetin verilmesi veya gelirle ilgili unsurların gerçekleşmesi, risk ve faydaların transferlerinin yapılmış olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket’e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin makul değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

### **Ticari alacaklar ve borçlar**

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması veya bir satıcıdan ürün veya hizmet alınması sonucunda oluşan ticari alacaklar ve ticari borçlar ertelenmiş finansman gelirlerinden ve giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Ertelenmiş finansman gelirlerinin ve giderlerinin netleştirilmesi sonrası ticari alacaklar ve ticari borçlar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların ve borçların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

### **Finansal varlıklar**

Şirket, finansal varlıklarını “Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, “İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar” ve “Krediler” olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu finansal varlıkların alım ve satım işlemleri “Teslim tarihi”ne göre kayıtlara alınmakta ve kayıtlardan çıkarılmaktadır. Finansal varlıkların sınıflandırılması Şirket yönetimi tarafından belirlenmiş “piyasa riski politikaları” doğrultusunda yönetim tarafından satın alma amaçları dikkate alınarak, elde edildikleri tarihlerde belirlenmektedir.

Tüm finansal varlıklar, gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, ilk olarak gerçeğe uygun piyasa değerinden varsa yatırımla ilgili satın alma masrafları da dâhil olmak üzere maliyet bedelleri üzerinden gösterilmektedir.

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

**i) Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar**

Şirket, “Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak sınıflandırılan finansal varlıklar, alım satım amaçlı finansal varlıklar olup piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kâr sağlama amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kâr sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar ilk olarak kayda alınmalarında gerçeğe uygun değerleri kullanılmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde bilanço tarihi itibarıyla oluşan bekleyen en iyi alış emri dikkate alınır. Gerçeğe uygun değere esas teşkil eden fiyat oluşumlarının aktif piyasa koşulları içerisinde gerçekleşmemesi durumunda gerçeğe uygun değerün güvenilir bir şekilde belirlenmediği kabul edilmekte ve etkin faiz yöntemine göre hesaplanan “iskonto edilmiş değer” gerçeğe uygun değer olarak dikkate alınmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

Alım satım amaçlı finansal varlıkların gerçeğe uygun değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan kar veya zarar ve finansal varlıklardan elde edilen faiz ve kupon gelirleri gelir tablosunda “Finansal gelirler” hesabında izlenmektedir.

**ii) Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar**

Varlıkların nakit akışlarının yalnızca anapara ve faiz ödemelerini temsil ettiği ve gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak tanımlanmayan, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesi veya finansal varlığın satılması amacı ile elde tutulan finansal varlıklar; gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan varlıklar olarak sınıflandırılır.

Söz konusu varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değere esas teşkil eden fiyat oluşumlarının aktif piyasa koşulları içerisinde gerçekleşmemesi durumunda gerçeğe uygun değerün güvenilir bir şekilde belirlenmediği kabul edilmekte ve etkin faiz yöntemine göre hesaplanan “İskonto edilmiş değer” gerçeğe uygun değer olarak dikkate alınmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan “Gerçekleşmemiş kar ve zararlar” ilgili finansal varlığa karşılık gelen değer tahsili, varlığın satılması, elden çıkarılması veya zafiyete uğraması durumlarından birinin gerçekleşmesine kadar dönemin gelir tablosuna yansıtılmamakta ve özkaynaklar içindeki “Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler” hesabında izlenmektedir.

Söz konusu finansal varlıkların tahsil edildiğinde veya elden çıkarıldığında özkaynak içinde yansıtılan birikmiş gerçeğe uygun değer farkları gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Finansal varlıkların faiz veya kar payları ilgili faiz gelirleri ve temettü gelirleri hesabında muhasebeleştirilmektedir.

**iii) İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar**

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 durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülür. Söz konusu varlıklar, ilk kayda alınmalarında işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyeti ile muhasebeleştirilmektedir. Kayda alınmayı müteakiben etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak “İskonto edilmiş bedeli” ile değerlendirilmektedir.

**iv) Krediler**

Krediler, borçluya para sağlama yoluyla yaratılanlardan alım satım ya da kısa vadede satılma amacıyla elde tutulanlar dışında kalan itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklardır. Krediler sabit veya belirlenebilir nitelikte ödemelere sahip olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev olmayan finansal varlıklardır. Söz konusu krediler ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmayı müteakiben, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri ile değerlendirilmektedir. Bunların teminatı olarak alınan varlıklarla ilgili olarak ödenen harçlar ve benzeri diğer masraflar işlem maliyetinin bir parçası olarak kabul edilmemekte ve gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

Şirket, müşterilerine hisse senedi alımları için kredi kullanılmaktadır.

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

**v) Geri satım sözleşmeleri**

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymet (“Ters repo”) işlemleri bilançoda “Nakit ve nakit benzerleri” kalemi altında muhasebeleştirilmektedir. Ters repo anlaşmaları ile belirlenen alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın “Etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi”ne göre döneme isabet eden kısmının kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle ters repo işlemlerinden alacaklar olarak kaydedilir.

**Maddi duran varlıklar**

Maddi duran varlıklar, kayıtlı değerleri üzerinden, birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir.

Amortisman, maddi duran varlıkların kayıtlı değerleri üzerinden faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Tahmini faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değerinin tahmini geri kazanılabilir değerin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanı ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortismanına tabi tutulur.

**Maddi olmayan duran varlıklar**

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş hakları, bilgi sistemlerini ve bilgisayar yazılımlarını içermektedir. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 3-5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismanına tabi tutulur. Tahmini faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler muhasebeleştirilir.

Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

**Kullanım hakkı varlıkları**

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirilmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Finansal kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- (a) kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- (b) kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar, ve
- (c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket’e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

**Kira Yükümlülükleri**

Şirket kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- (a) Sabit ödemeler,
- (b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- (c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- (d) Şirket’in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- (e) Kiralama süresinin Şirket’in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Şirket kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket’in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Şirket kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- (b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

***Kısa vadeli kiralamar ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamar***

Şirket, kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini, kısa vadeli makine ve teçhizat kiralama sözleşmelerine uygulamaktadır (yani, başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar). Aynı zamanda, düşük değerli varlıkların muhasebeleştirilmesi muafiyetini, kira bedelinin düşük değerli olduğu düşünülen ofis ekipmanlarına da uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yönteme göre gider olarak kaydedilir.



**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

**Finansal varlıkların değer düşüklüğü**

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar ve itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin beklenen kredi zararları ileriye dönük olarak her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi, söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun gelecekte tahmin edilebilen nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisinden dolayı ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış olmaması durumunda Şirket, söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilemeyeceğinin kesinleşmesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

***Beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü***

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü finansal varlığın durumu ve gelecek ekonomik ilgili önemli varsayımlar ve gelişmiş modellerin kullanımını gerektiren bir alandır

- Beklenen kredi zararını ölçmeye ilişkin muhasebe koşullarını uygulamak için bir grup önemli karar alınması gereklidir. Bunlar:
- Kredi riskindeki önemli artışa ilişkin kriterlerin belirlenmesi
- Beklenen kredi zararının ölçülmesi için uygun model ve varsayımların seçilmesi
- İlişkili beklenen kredi zararı ve her tip ürün/piyasaya yönelik ileriye dönük senaryoların sayısı ve olasılığını belirleme
- Beklenen kredi zararını ölçme amaçlarına ilişkin benzer finansal varlıklar grubunun belirlenmesi

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

**Finansal yükümlülükler**

***Geri alım sözleşmeleri***

Tekrar geri alımlarını öngören anlaşmalar çerçevesinde satılmış olan menkul kıymetler (“Repo”) Şirket portföyünde tutulmuş amaçlarına göre “Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan”, “Satılmaya hazır” veya “Vadeye kadar elde tutulacak” portföylerde sınıflandırılmakta ve ait olduğu portföyün esaslarına göre değerlemeye tabi tutulmaktadır.

Repo sözleşmesi karşılığı elde edilen fonlar pasifte “Finansal borçlar” hesabında muhasebeleştirilmekte ve ilgili repo anlaşmaları ile belirlenen satım ve geri alım fiyatları arasındaki farkın “etkin faiz oranı yöntemine” göre döneme isabet eden kısmının repoya çıkılan finansal varlıkların maliyetine eklenmek suretiyle ilgili finansal varlık portföyünde muhasebeleştirilir.

Şirket’in herhangi bir şekilde ödünce konu edilmiş menkul değeri bulunmamaktadır.

***Diğer finansal yükümlülükler***

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Sonraki dönemlerde ise etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

**Borçlanma maliyetleri**

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişki kurulabilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

**Kur değişiminin etkileri**

Yabancı para cinsinden olan işlemler, işlemin yapıldığı tarihte geçerli olan kurdan; yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve borçlar ise, dönem sonu Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (“TCMB”) döviz alış kurundan Türk lirasına çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan kalemlerin çevrimi sonucunda ortaya çıkan gelir ve giderler, ilgili yılın gelir tablosuna dâhil edilmiştir.

**Karşılıklar, koşullu yükümlülükler ve varlıklar**

Karşılıklar bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Tutarın yeterince güvenilir olarak ölçülemediği veya yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket’ten kaynak çıkmasının muhtemel olmadığı durumlarda söz konusu yükümlülük “Koşullu” olarak kabul edilmekte ve dipnotlarda açıklanmaktadır.

Koşullu varlıklar, genellikle, ekonomik yararların Şirket’e girişi olasılığını doğuran, planlanmamış veya diğer beklenmeyen olaylardan oluşmaktadır. Koşullu varlıkların finansal tablolarda gösterilmeleri, hiçbir zaman elde edilemeyecek bir gelirin muhasebeleştirilmesi sonucunu doğurabileceğinden, sözü edilen varlıklar finansal tablolarda yer almamaktadır. Koşullu varlıklar, ekonomik faydaların Şirket’e girişleri olası ise finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır.

Koşullu varlıklar ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın Şirket’e girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır.

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

**Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

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

**İlişkili taraflar**

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

- (a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:
  - (i) İşletmeyi kontrol etmesi, İşletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
  - (ii) Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya
  - (iii) Grup üzerinde ortak kontrole sahip olması;
- (b) Tarafın, Şirket’in bir iştiraki olması;
- (c) Tarafın, Şirket’in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;
- (d) Tarafın, Şirket’in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;
- (e) Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;
- (f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)’de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya
- (g) 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.

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

**Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler**

***Kurumlar vergisi***

Kurumlar vergisi Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre hesaplanmakta olup, bu vergi dışındaki vergi giderleri faaliyet giderleri içerisinde muhasebeleştirilmektedir.

Cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi durumunda mahsup edilir.

***Ertelenmiş vergi***

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Önemli geçici farklar, kıdem tazminatı ve izin karşılığı, finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlendirilmesinden, kaldırılabilir alım satım işlemleri açık pozisyonların gerçeğe uygun değerlendirilmesinden ve muhtelif gider karşılıklarından ortaya çıkmaktadır.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Doğrudan özkaynaklarda “Değer artış fonu” hesabında muhasebeleştirilen kalemler ile ilişkilendirilenler haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir.

**Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları**

***Kıdem Tazminatı***

Şirket, mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışan her yıl için, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, azami 7,639 TL (31 Aralık 2020: 7,117 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır.

Şirket, ilişikteki finansal tablolarda yer alan Kıdem Tazminatı karşılığını “Projeksiyon Metodu”nu kullanarak ve Şirket’in personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularında geçmiş yıllarda kazandığı deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve bilanço tarihinde etkin faiz ve enflasyon oranları sonucunda ortaya çıkan iskonto oranı ile iskonto etmiştir. Hesaplanan tüm kazançlar ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Bilanço gününde kullanılan temel varsayımlara ait oranlar aşağıdaki gibidir:

	31.03.2021	31.12.2020
İskonto oranı	%4.96	%4.96

***Emeklilik planları***

Emeklilik planları çalışanlara hizmetlerinin bitiminde veya bitiminden sonra (yıllık maaş veya defaten ödeme şeklinde) sağlanacak faydaları veya bu faydaların sağlanması için işverenin katkılarını bir belgede yer alan şartlara veya işletmenin uygulamalarına dayanarak emeklilik öncesinde belirlenebilen veya tahmin edilebilen planları ifade etmektedir. Şirket’in çalışanları için belirlenmiş herhangi bir emeklilik planı yoktur.

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

### **Nakit akış tablosu**

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının 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 faaliyetlerinden 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.

### **Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (“VİOP”) İşlemleri**

VİOP piyasasında işlem yapmak için verilen nakit teminatlar nakit ve nakit benzerleri olarak sınıflandırılmaktadır. Dönem içinde yapılan işlemler sonucu kar ve zararlar gelir tablosunda esas faaliyetlerden gelirler / giderlere kaydedilmiştir. Açık olan işlemlerin piyasa fiyatları üzerinden değerlendirilmesi sonucunda gelir tablosuna yansıyan değerlendirme farkları ve teminat tutarının nemalandırılması sonucu oluşan faiz gelirleri netleştirilerek nakit ve nakit benzerleri olarak gösterilmiştir.

### **Hisse senedi ve ihracı**

Şirket, sermaye artışlarında ihraç ettiği hisse senetlerinin nominal değerinin üstünde bir bedelle ihraç edilmesi halinde, ihraç bedeli ile nominal değeri arasındaki oluşan farkı Hisse Senedi İhraç Primleri olarak özkaynaklarda muhasebeleşirmektedir. Şirket’in bilanço tarihinden sonra ilan edilen kar payı dağıtım kararı bulunmamaktadır.

### **Türev finansal araçlar**

Şirket’in türev işlemleri yabancı para faiz swap, vadeli alım satım sözleşmeleri ile futures işlemlerinden oluşmaktadır. Türev finansal araçlar, sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilir ve sonraki raporlama dönemlerinde gerçeğe uygun değerleri ile yeniden ölçülür.

### **Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımlar**

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde oluştuğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Finansal tablolar üzerinde önemli etkisi olabilecek ve gelecek yıl içinde varlık ve yükümlülüklerin taşınan değerlerinde önemli değişikliğe sebep olabilecek önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

**Ertelenmiş vergi varlığının tanınması:** Ertelenmiş vergi varlıkları, söz konusu vergi yararının muhtemel olduğu derecede kayıt altına alınabilir. Gelecekteki vergilendirilebilir karlar ve gelecekteki muhtemel vergi yararlarının miktarı, Yönetim tarafından hazırlanan orta vadeli iş planı ve bundan sonra çıkarılan tahminlere dayanır. İş planı, Yönetim’in koşullar dahilinde makul sayılan beklentilerini baz alır.

**Kıdem tazminatı karşılığı:** Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içerir.

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

**3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Şirket farklı faaliyet bölgelerinde, farklı ürünler arz etmediği için, faaliyeti sadece sermaye piyasalarında portföy yönetimi faaliyeti ile sınırlı olduğundan bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

**4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

**4.1 İlişkili taraflara ticari borçlar aşağıdaki gibidir;**

	31.03.2021	31.12.2020
Siyahkalem Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1,620	-
<b>Toplam</b>	<b>1,620</b>	<b>-</b>

**4.2 Genel yönetim giderleri içerisindeki ilişkili taraf işlemleri**

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Siyahkalem Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1,620	1,500
<b>Toplam</b>	<b>1,620</b>	<b>1,500</b>

**4.3 Kilit yönetici personele sağlanan faydalar**

Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere dönem içinde ödenen ücret ve benzeri menfaatler:

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Yöneticilere sağlanan faydalar	31,677	31,826
<b>Toplam</b>	<b>31,677</b>	<b>31,826</b>

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

**5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	31.03.2021	31.12.2020
Kasa	3,304	2,355
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	169	96,073
- Katılım hesabı	278,279	415,413
<b>Toplam</b>	<b>281,752</b>	<b>513,841</b>

Katılım Hesabına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

				31 Mart 2021
	Döviz cinsi	Vade Tarihi	Döviz bakiyesi	Katılım hesabı
Katılım hesabı	TL	13.04.2021	278,279	278,279
				278,279

				31 Aralık 2020
	Döviz cinsi	Vade Tarihi	Döviz bakiyesi	Katılım hesabı
Katılım hesabı	TL	05.01.2021	415,413	415,413
				415,413

**6 FİNANSAL BORÇLAR**

	31.03.2021	31.12.2020
<i>Kısa vadeli</i>		
Faaliyet kiralama işlemlerinden borçlar, net	5,347	5,223
<i>Uzun vadeli</i>		
Faaliyet kiralama işlemlerinden borçlar, net	4,359	5,745
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>9,706</b>	<b>10,968</b>

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle, faaliyet kiralama işlemlerinden borçların vadesel detayı:

	31.03.2021	31.12.2020
0 – 1 yıl içerisinde ödenecekler	5,347	5,223
1 – 2 yıl içerisinde ödenecekler	4,359	5,745
<b>Toplam</b>	<b>9,706</b>	<b>10,968</b>

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

**7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR, net**

**Ticari alacaklar**

Bulunmamaktadır.

**Ticari borçlar**

	31.03.2021	31.12.2020
Satıcılara borçlar		
- İlişkili taraflara ticari borçlar	1,620	-
- Diğer taraflara ticari borçlar	-	616
<b>Toplam</b>	<b>1,620</b>	<b>616</b>

**8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR, net**

**Diğer alacaklar**

Bulunmamaktadır.

**Diğer borçlar**

	31.03.2021	31.12.2020
Ödenecek vergi ve fonlar	2,172	6,309
Gider tahakkukları	10,000	10,000
<b>Toplam</b>	<b>12,172</b>	<b>16,309</b>

**9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

**Peşin ödenmiş giderler**

Bulunmamaktadır.

**10 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Bulunmamaktadır.



**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

**11 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI, net**

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kullanım hakkı varlıkları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	31 Aralık 2019	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2020	Giriş	31 Mart 2021
Binalar	3,847	11,870	-	15,717	-	15,717
Toplam	3,847	11,870		15,717	-	15,717
<b>Birikmiş Amortisman (-)</b>						
Binalar	1,282	5,239	(1,282)	5,239	1,310	6,549
Toplam	1,282	5,239		5,239	1,310	6,549
Net Defter Değeri	2,565			10,478		9,168

01.01.-31.03.2021 dönemine ilişkin amortisman gideri 1,310 TL'dir. Bu tutar ilişikteki finansal tablolarda genel yönetim gideri hesabı içerisinde gösterilmiştir.

**12 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR**

	31.03.2021	31.12.2020
Peşin ödenen vergi ve fonlar	7,892	20,817
Toplam	7,892	20,817

**13 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Bulunmamaktadır.

**14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

**Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar**

	31.03.2021	31.12.2020
Personele borçlar	39,483	21,541
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	7,233	10,648
Toplam	46,716	32,189

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

**15 KARŞILIKLAR**

**Kısa vadeli karşılıklar**

	31.03.2021	31.12.2020
Personel izin karşılığı	-	6,345
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>6,345</b>

**Uzun vadeli karşılıklar**

	31.03.2021	31.12.2020
Kıdem tazminatı karşılığı	13,839	43,809
<b>Toplam</b>	<b>13,839</b>	<b>43,809</b>

Kıdem tazminatı karşılığına ilişkin 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 dönemlerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.12.2020
Kıdem Tazminatı Karşılığı		
Dönembaşı Bakiyesi	43,809	16,384
Hizmet Maliyeti	(23,114)	29,824
Faiz Maliyeti	267	690
Dönem içi ödemeler	13,219	-
Aktüeryal fark	(20,342)	(3,089)
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>13,839</b>	<b>43,809</b>

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, ödenecek kıdem tazminatı, her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 7,639 TL (31 Aralık 2020: 7,117 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

**16 ÖZKAYNAKLAR**

**Ödenmiş sermaye**

Şirket kayıtlı sermaye tavanı 5,000,000 TL’dir. Her biri 1 TL itibari değerinde 5,000,000 adet paya bölünmüştür. Kayıtlı sermaye tavan izni 5 yıldır.

31 Mart 2021 tarihi itibariyle, Şirket’in sermayesi 1,500,000 TL olup, tamamı ödenmiş sermayeden oluşmaktadır. Şirket’in sermayesi her biri 1 TL nominal değerinde 1,500,000 adet nama yazılı paya ayrılmıştır. (31 Aralık 2020: 1,500,000 TL)

Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyaz yoktur. Sermaye temsil eden hisse senetleri arasında intifa senetleri, tahvil ve borçlanma senetleri yoktur.

31 Mart 2021 tarihi itibariyle Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermayedarlar	Ortaklık payı	Hisse adedi	Hisse tutarı TL
Siyahkalem Mühendislik ve İnşaat San.ve Tic. A.Ş.	%100.00	1,500,000	1,500,000
<b>Ödenmiş sermaye</b>	<b>%100.00</b>	<b>1,500,000</b>	<b>1,500,000</b>

31 Aralık 2020 tarihi itibariyle Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermayedarlar	Ortaklık payı	Hisse adedi	Hisse tutarı TL
Siyahkalem Mühendislik ve İnşaat San.ve Tic. A.Ş.	%100.00	1,500,000	1,500,000
<b>Ödenmiş sermaye</b>	<b>%100.00</b>	<b>1,500,000</b>	<b>1,500,000</b>

**Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler**

**Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / (kayıplar):**

	31.03.2021	31.12.2020
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	15,390	(5,474)
Ertelenmiş Vergi	(3,386)	1,204
<b>Net Aktüeryal Kayıp (-)</b>	<b>12,004</b>	<b>(4,270)</b>

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

**Geçmiş yıllar karları / zararları**

Kanuni finansal tablolarda yasal yedekler dışında, birikmiş karlar, aşağıda belirtilen yasal yedek şartına tabi olmak kaydıyla dağıtıma açıktır.

Şirketin Türk Ticaret Kanunu düzenlemelerine uygun olarak hazırladığı finansal tablolarında yer alan net dönem karından varsa bilançodaki geçmiş yıl zararları düşüldükten sonra ulaşılan tutar üzerinden;

- Türk Ticaret Kanunu’nun 519. maddesi uyarınca toplam genel kanuni yedek akçe tutarı ödenmiş sermayenin %20’sine ulaşmıyca kadar %5 genel kanuni yedek akçe ayrılır.
- Kanunu’nun 519. Maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendine uygun olarak %5 oranında birinci temettü ayrılır.
- Bakiye kısım Genel Kurul’un tespit edeceği şekilde dağıtılır veya olağanüstü yedek akçe olarak ayrılarak geçmiş karlarına ilave edilir.
- Türk Ticaret Kanunu’nun 519. Maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi uyarınca, pay sahiplerine yüzde beş oranında kar payı ödendikten sonra, kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın yüzde onu, genel kanuni yedek akçeye eklenir. Kar payının ve/veya bilançodaki dağıtılmamış karların sermaye artırımını suretiyle pay senedi olarak dağıtılması durumunda genel kanuni yedek akçe ayrılmaz.

Kanuni yedek akçeler toplamının çıkarılmış sermayenin yarısını aşmış olması durumunda, Genel Kurul, çıkarılmış sermayenin yarısını aşan kanuni yedek akçelerin ne şekilde kullanılacağı hususunu serbestçe karara bağlayacaktır.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

31 Temmuz 2004 tarihli 25539 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 5228 sayılı “Bazı Vergi Kanunlarında Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun” uyarınca, enflasyona göre düzeltilen ilk finansal kalemlerine ait enflasyon farkları tutarının, düzeltme sonucu oluşan geçmiş yıl zararlarına mahsup edilebilmesi veya kurumlar vergisi mükelleflerince sermayeye ilave edilebilmesi mümkün olmakta ve bu işlemler kar dağıtımını sayılmamaktadır.

**Kar Dağıtımı:**

Sermaye Piyasası Kurulu’na yayımlanan II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği’ne göre ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır.

Şirket, 2021 yılı içerisinde temettü dağıtımını yapmamıştır (2020: temettü ödemesi yapılmamıştır).

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

**17 HASILAT & SATIŞLARIN MALİYETİ**

Bulunmamaktadır.

**18 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

**Genel yönetim giderleri**

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Personel giderleri	97,225	102,882
Aidat ve üyelik giderleri	26,340	20,683
Danışmanlık ve denetim giderleri	3,311	1,250
Vergi, resim ve harçlar	2,351	810
Amortisman giderleri	1,310	1,310
Yetki belgesi giderleri	103,857	95,185
Kıdem tazminatı ödemeleri	12,843	-
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	-	2,114
Kira giderleri	120	-
Diğer yönetim giderleri	7,159	5,403
<b>Toplam</b>	<b>254,516</b>	<b>229,637</b>

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

**19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

**Esas faaliyetlerden diğer gelirler**

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Konusu kalmayan karşılıklar	6,345	1,608
<b>Toplam</b>	<b>6,345</b>	<b>1,608</b>

**20 FİNANSAL GELİR VE GİDERLER**

**Finansal gelirler**

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Katılım hesabı kar payı gelirleri	8,193	15,296
<b>Toplam</b>	<b>8,193</b>	<b>15,296</b>

**Finansal giderler**

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Diğer finansman giderleri	505	521
<b>Toplam</b>	<b>505</b>	<b>521</b>

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

**21 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)**

Şirket’in ertelenmiş vergi aktifi ve yükümlülüğü Tebliğ’e göre hazırlanan finansal tablolar ile Şirket’in yasal kayıtları arasındaki geçici farklıklardan oluşmaktadır. Bu farklıklar Tebliğ ve vergi amaçlı hazırlanan tablolarda gelir ve giderlerin değişik raporlama dönemlerinde vergilendirilmesinden kaynaklanmaktadır.

Şirket’in ilişikteki finansal tablolarında ayrılan ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda özetlenmiştir:

	31 Mart 2021		31 Aralık 2020	
	Kümülatif zamanlama farkları	Ertelenmiş vergi	Kümülatif zamanlama farkları	Ertelenmiş vergi
Ertelenmiş vergi varlığı				
Kıdem tazminatı karşılığı	13,839	2,768	43,809	8,762
Personel izin karşılığı	-	-	6,345	1,269
Diğer düzeltmelerin etkisi	10,686	2,081	11,165	2,233
<b>Toplam</b>		<b>4,849</b>		<b>12,264</b>

	31 Mart 2021		31 Aralık 2020	
	Kümülatif zamanlama farkları	Ertelenmiş vergi	Kümülatif zamanlama farkları	Ertelenmiş vergi
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü (-)				
Katılım hesabı kar payı	1,183	237	2,808	562
<b>Toplam</b>		<b>237</b>		<b>562</b>

Net ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü)	4,612	11,702
---	-------	--------

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.12.2020
Açılış Bakiyesi	11,702	4,860
Aktüeryal kazanç / (kayıp) ertelenmiş vergi etkisi	(4,068)	(618)
Ertelenmiş vergi geliri/gideri, net	(3,022)	7,460
<b>Toplam</b>	<b>4,612</b>	<b>11,702</b>

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

Türkiye’deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüler) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz.

Kurumlar üçer aylık mali karları üzerinden %20 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14’üncü gününe kadar beyan edip 17’nci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalması durumunda bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan diğer vergi borçlarına da mahsup edilebilir.

30 Aralık 2003 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan, 5024 sayılı Vergi Usul Kanunu, Gelir Vergisi Kanunu ve Kurumlar Vergisi Kanunu’nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (“5024 sayılı Kanun”), kazançlarını bilanço esasına göre tespit eden gelir veya kurumlar vergisi mükelleflerin finansal tablolarını 1 Ocak 2004 tarihinden başlayarak enflasyon düzeltmesine tabi tutmasını öngörmektedir. Anılan yasa hükmüne göre enflasyon düzeltmesi yapılabilmesi son 36 aylık kümülâtif enflasyon oranının (TÜİK ÜFE artış oranının) %100’ü ve son 12 aylık enflasyon oranının (TÜİK ÜFE artış oranının) %10’u aşması gerekmektedir. 2005 yılından itibaren söz konusu şartlar sağlanmadığı için enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

1 Ocak 2006 tarihi itibarıyla 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) “Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazançlarının Vergiden İstisna Edilmesi” ile ilgili eski 5422 sayılı KVK uygulamasına değişiklikler getirmiştir. Yapılan değişikliklerle, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların (gayrimenkuller) ve iştirak hisseleri, kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan hakkı satışından doğan kazançlarının ancak %75’lik kısmı vergiden istisnadır. Ancak söz konusu istisna tutarının istisnadan yararlandığı dönemden itibaren kesintisiz 5 sene yükümlülük hesapları altında özel bir fon hesabında tutulması gerekmektedir. Kalan kısım kurumlar vergisine tabidir.

Vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek yapılacak vergi tarhiyatı nedeniyle vergi miktarları değişebilir.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez. Kurumlar Vergisi Kanunu’nda kurumlara yönelik birçok istisna bulunmaktadır. Dolayısı ile ticari kar/zarar rakamı içinde yer alan istisnai kazançlar kurumlar vergisi hesabında dikkate alınmıştır.

Kurumlar vergisi matrahının tespitinde yukarıda yer alan istisnalar yanında ayrıca Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 8, 9 ve 10. maddeleri ile Gelir Vergisi Kanunu’nun 40. madde hükmünde belirtilen indirimler de dikkate alınır.

31 Mart 2021 ve 31 Mart 2020 tarihleri itibarıyla sona eren dönemler içindeki vergi varlıkları ve yükümlülükleri hareketi aşağıda verilmiştir:

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(3,022)	817
	(3,022)	817



**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

**22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**Finansal Risk Faktörleri**

**Kredi riski**

Finansal aracın karşı tarafının, yükümlülüğünü yerine getirmemesi kredi riskini oluşturur. Şirket, portföyünde bulundurduğu hisse senetleri, eurobond, devlet tahvili ve banka garantili bonolarından oluşan alım satım amaçlı finansal varlıklar ve nakit ve nakit benzerleri grubunda yer alan VİOP nakit teminatları, banka garantili bonosu, özel sektör tahvilleri ve devlet tahvilleri ters repolarından oluşan varlıklar nedeniyle kredi riskine maruzdur. Repo sözleşmeleri hazine garantisi içeren finansal araç olduklarından herhangi bir kredi riski içermemektedir. Şirket yönetimi, önceki dönemde olduğu gibi Borsa İstanbul’da işlem gören yüksek işlem hacmine sahip hisse senetlerine yatırım yaparak, güncel piyasa, sektör ve Şirket bilgilerini takip ederek ve gerektiğinde hisse değişimi yaparak kredi riskini kontrollü olarak yönetmektedir.

Şirket’in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

31.03.2021	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzeri
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalar
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	-	-	-	-	<b>278,448</b>
<i>Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	278,448
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-
Vadesi gelmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

Şirket’in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

31.12.2020	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzeri
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalar
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	-	-	-	-	<b>511,486</b>
<i>Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	511,486
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-
Vadesi gelmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

**Likidite risk yönetimi**

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket’in önceki dönemde olduğu gibi, faaliyeti gereği varlıklarının tamamına yakın kısmını nakit ve benzeri kalemler ile finansal yatırımlar oluşturmaktadır. Şirket yönetimi, varlıklarını özkaynak ile finanse ederek, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere göre değil, sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, türev olmayan finansal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca			
		Nakit Çıkışları Toplamı(=I+II+III+I V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>23,498</b>	<b>25,792</b>	<b>15,292</b>	<b>4,500</b>	<b>6,000</b>
Faaliyet kiralama işlemlerinden borçlar	9,706	12,000	1,500	4,500	6,000
Ticari Borçlar					
<i>İlişkili taraf</i>	1,620	1,620	1,620	-	-
<i>Diğer taraf</i>	-	-	-	-	-
Diğer Borçlar					
<i>İlişkili taraf</i>	-	-	-	-	-
<i>Diğer taraf</i>	12,172	12,172	12,172	-	-

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, türev olmayan finansal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca			
		Nakit Çıkışları Toplamı(=I+II+III+I V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>27,893</b>	<b>28,925</b>	<b>18,425</b>	<b>4,500</b>	<b>6,000</b>
Faaliyet kiralama işlemlerinden borçlar	10,968	12,000	1,500	4,500	6,000
Ticari Borçlar					
<i>İlişkili taraf</i>	-	-	-	-	-
<i>Diğer taraf</i>	616	616	616	-	-
Diğer Borçlar					
<i>İlişkili taraf</i>	-	-	-	-	-
<i>Diğer taraf</i>	16,309	16,309	16,309	-	-

Şirket’in 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla herhangi bir türev finansal varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Türev olmayan finansal yükümlülüklerden kaynaklanacak nakit akışlarının beklenen vadelere göre dağılımının sözleşme uyarınca vadelere göre farklılık göstermemesi sebebiyle beklenen vadelere ilişkin ayrıca bir tablo sunulmamıştır.

**Kur riski**

Şirketin yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

**Faiz oranı riski**

Şirketin faiz oranı riski bulunmamaktadır.

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

Halihazırda krediler için karşılaştırmalı fiyat edinilmekte faaliyet gösterecek bir piyasa bulunmamakta ve bu araçlar satıldığında veya vadesinden önce kullanıldığında işlem masrafı ve iskontoya tabi tutulmaktadır. Yeterli güvenilirlikte veri elde edilememesinden dolayı bu araçlar için gerçeğe uygun değer tespit edilememektedir. Dolayısıyla, bu kalemlerin net defter değerleri gerçeğe uygun değer tutarlı bir göstergesi olarak kullanılmaktadır.

Gerçeğe uygun değerlerinin tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal Varlıklar:

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünüldükçe kayıtlı değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Devlet iç borçlanma senetlerinin ve hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

Finansal Yükümlülükler:

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin kayıtlı değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır. Değişken faizli uzun vadeli banka kredilerinin yakın tarihte yeniden fiyatlanmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değerlerinin kayıtlı değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer ile gösterilen finansal varlıkların değerlendirme yöntemleri:

31 Mart 2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Katılım hesabı	-	278,279	-
31 Aralık 2020	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Katılım hesabı	-	415,413	-

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇILAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

**Sermaye risk yönetimi**

Sermayeyi yönetirken Şirket’in hedefleri, sermaye maliyetini azaltmak ve ortaklarına getiri sağlamak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket’in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenen temettü tutarının değiştirebilir, sermayeyi ortaklara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını elden çıkarabilir.

Şirket, sermaye yeterliliğini borç / özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran Şirket’in borçlarına karşılık özsermayesinin yüksek olması nedeniyle düşüktür. Dolayısıyla Şirket sermaye yeterliliği oranı yüksektir. Şirket’in cari dönem sermaye risk yönetimi stratejisi, önceki dönemlere göre farklılık arz etmemektedir.

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla toplam sermayenin net borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2021	31.12.2020
Toplam borç	84,053	110,236
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(281,752)	(513,841)
Net borç	(197,699)	(403,605)
Toplam sermaye	219,371	446,602
Borç / Sermaye oranı	(0.90)	(0.90)

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer açıklamaları ve finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesindeki açıklamalar aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2021	İtfa edilmiş maliyet	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan	İtfa edilmiş maliyet	Defter Değeri	Gerçeğe uygun değer
<b>Finansal varlıklar</b>						
Nakit ve nakit benzerleri	281,752	-	-	281,752	281,752	281,752
<b>Finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlanmalar	-	-	-	9,706	9,706	9,706
Ticari borçlar	-	-	-	1,620	1,620	1,620
Diğer borçlar	-	-	-	12,172	12,172	12,172

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer açıklamaları ve finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesindeki açıklamalar aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	İtfa edilmiş maliyet	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan	İtfa edilmiş maliyet	Defter Değeri	Gerçeğe uygun değer
<b>Finansal varlıklar</b>						
Nakit ve nakit benzerleri	513,841	-	-	513,841	513,841	513,841
<b>Finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlanmalar	-	-	-	10,968	10,968	10,968
Ticari borçlar	-	-	-	616	616	616
Diğer borçlar	-	-	-	16,309	16,309	16,309

**24 FİNANSAL DURUM TABLOSU TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”)’nun 01.04.2021 tarih ve 17/537 sayılı toplantısında, Şirket’in 31.10.2020 tarihinden itibaren sermaye yeterliliği tablolarında ortaya çıkan asgari özsermaye açığının giderilmesi ve Şirket’in faaliyetlerine devam edebilmesi için 31.03.2021 tarihine kadar verilen sürenin 30.06.2021 tarihine kadar uzatılması talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.