

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
VE DENETİM RAPORU

İÇİNDEKİLER

SAYFA

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	1-3
FİNANSAL DURUM TABLOSU	4
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	5
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	6
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	7
NAKİT AKIŞ TABLOSU	8
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	9-34

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

SKY Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

SKY Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten 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

Şirket 23.10.2018 tarihinde kurulmuş olup, 31.12.2019 itibarıyla henüz faaliyete olmadığından, raporumuzda bildirilecek herhangi bir kilit denetim konusu yoktur.

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin 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 ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına 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 ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak 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.)
- Şirketin 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, Şirketin 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 Şirketin 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 hususlar ile 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 açacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Aslı ŞAHİN ÖZACAR'dır.

İstanbul, 28.04.2020

**IŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ
DENETİM A.Ş.**

An independent member of BKR International

**Aslı ŞAHİN ÖZACAR
Sorumlu Denetçi**

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31.12.2019 VE 31.12.2018 TARİHLİ (KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31.12.2019	Geçmiş Dönem 31.12.2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	879.457	1.004.644
Peşin Ödenmiş Giderler	15	16	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	25.753	845
Diğer Dönen Varlıklar	16	19.863	1.544
ARA TOPLAM		925.089	1.007.033
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar, Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar	17	-	-
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		925.089	1.007.033
Duran Varlıklar			
Kullanım Hakkı Varlıkları	10	2.565	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	24	4.860	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		7.425	-
TOPLAM VARLIKLAR		932.514	1.007.033
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	349	-
Ticari Borçlar	11	20.263	3.677
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	-	-
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	20.263	3.677
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	32.170	18.900
Diğer Borçlar	12	19.444	3.114
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6,12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	19.444	3.114
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	21	8.278	-
ARA TOPLAM		80.504	25.691
Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	-	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		80.504	25.691
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	2.347	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	16.384	6.803
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	-	171
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		18.731	6.974
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	29	1.300.000	1.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	-6.741	-3.021
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	29	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	29	-6.741	-3.021
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	29	-22.611	-
Net Dönem Karı/Zararı	29	-437.369	-22.611
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		833.279	974.368
TOPLAM KAYNAKLAR		932.514	1.007.033

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31.12.2019 VE 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT (KONSOLİDE OLMAYAN) KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Hasılat	30	-	-
Satışların Maliyeti (-)	30	-	-
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		-	-
BRÜT KAR/ZARAR		-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	-602.911	-46.358
Pazarlama Giderleri (-)	31	-	-
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	31	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	33	-431	-
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-603.342	-46.358
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	34	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		-603.342	-46.358
Finansman Gelirleri	35	163.028	24.770
Finansman Giderleri (-)	35	-1.037	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-441.351	-21.588
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	24	3.982	-1.023
Dönem Vergi Gideri/Geliri	24	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	24	3.982	-1.023
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-437.369	-22.611
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	17	-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		-437.369	-22.611
Pay Başına Kazanç	36	(0,3364)	(0,0226)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	(0,3364)	(0,0226)
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	-	-
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	36	(0,3364)	(0,0226)
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	36	(0,3364)	(0,0226)
Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	36	-	-

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31.12.2019 VE 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT (KONSOLİDE OLMAYAN) DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Dipnot Referansları	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
DÖNEM KARI/ZARARI		-437.369	-22.611
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırlamayacaklar	29	-3.720	-3.021
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	29	-4.770	-3.873
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar		-	-
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	29	1.050	852
Dönem Vergi Gideri/Geliri		-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	29	1.050	852
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları/Kayıpları		-	-
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları/Kayıpları		-	-
Yurtdışındaki İşletmeye İlişkin Yatırım Riskinden Korunma Kazançları/Kayıpları		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılacak Paylar		-	-
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler Gelir/Giderleri		-	-
Dönem Vergi Gideri/Geliri		-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-3.720	-3.021
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-441.089	-25.632

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31.12.2019 VE 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN

YILLARA AİT (KONSOLİDE OLMAYAN) ÖZKAYNAKLAR

DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

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

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler				Birikmiş Karlar			
	Dip not Ref eransları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları	Diğer Kazanç / Kayıplar	Yabancı Para Çevrim Farkları	Riskten Korunma Kazanç/ Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları	Diğer Kazanç / Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Özkaynaklar
ÖNCEKİ DÖNEM																
01.01.2018 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	29		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	29	-	-	-	-	-	-3.021	-	-	-	-	-	-	-	-22.611	-25.632
Kuruluş Sermaye Ödemesi	29	1.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.000.000
31.12.2018 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)	29	1.000.000	-	-	-	-	-3.021	-	-	-	-	-	-	-	-22.611	974.368
01.01.2019 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	29	1.000.000	-	-	-	-	-3.021	-	-	-	-	-	-	-	-22.611	974.368
Transferler	29	300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-22.611	22.611	300.000
Toplam Kapsamlı Gelir	29	-	-	-	-	-	-3.720	-	-	-	-	-	-	-	-437.369	-441.089
31.12.2019 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)	29	1.300.000	-	-	-	-	-6.741	-	-	-	-	-	-	-22.611	-437.369	833.279

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31.12.2019 VE 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT (KONSOLİDE OLMAYAN) NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Referanslar 1	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-592.127	-3.231
Dönem Karı/Zararı		-437.369	-22.611
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		-153.450	3.953
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	18,19,31	-	-
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	21	13.090	-
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	24	-3.982	1.023
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	35	-162.558	-
Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	18	-	2.930
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-1.308	15.427
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	14	-	-
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6,11	-	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6,12	-	-7.876
Diğer Dönen Varlıklar	16	-43.227	-2.389
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6,11	16.586	3.677
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	-	-
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	16.586	3.677
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	13.270	18.900
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6,12	16.330	3.114
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	16.330	3.114
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		-4.267	-
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-	-
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		162.558	-
Alınan Faiz	35	162.558	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		300.000	1.000.000
Sermaye ödemesi	29	300.000	1.000.000
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		-129.569	996.769
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		-129.569	996.769
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	7	1.004.644	-
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	7	875.075	996.769

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

a) İşletmenin ticaret unvanı:

Şirket, Türk Ticaret Kanununa uygun olarak 23.10.2018 tarihinde “SKY Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.” unvanı ile kurulmuş olup, Şirketin kuruluşu 30.10.2018 tarih 9691 no’lu Ticaret Sicili Gazetesi’nde yayınlanmıştır. Şirket, İstanbul Ticaret Sicili’ ne 161424-5 no ile kayıtlıdır.

b) Merkez adresi:

Şirket Yönetim Kurulunun 16.10.2019 tarih 2019/14 nolu kararı ile Şirketin merkezi Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No:34/1 Üsküdar/İstanbul adresinden Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. No: 60 G/ 5 Üsküdar/ İstanbul adresine taşınmıştır.

c) Grup şirketi ise ait olduğu grubun adı, yönetimde kontrol gücüne sahip ortaklar:

31.12.2019 itibariyle Şirketin sermayesinin tamamı Siyahkalem Mühendislik ve İnşaat San. Ve Tic. AŞ’ne aittir.

d) İşlem gördüğü borsalar:

Şirket borsada işlem görmemektedir.

e) Fiili faaliyet konusu:

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 itibariyle devam etmektedir.

31.12.2019 itibariyle, Şirketin herhangi bir faaliyeti yoktur.

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

f) Ortaklık yapısı ile işletmede dolaylı kontrolü bulunan ortak(lar), Şirket Yönetimi:

	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Siyahkalem Mühendislik ve İnşaat San.ve Tic. A.Ş.	1.300.000	100,00	1.000.000	100,00
TOPLAM	1.300.000		1.000.000	

Şirket sermayesi, beher değeri 1 TL itibari kıymetinde 1.300.000 Adet hisseye bölünmüştür.

Şirket Yönetim Kurulunun 17.01.2019 tarih 2019/1nolu kararı ile Şirketin Sermayesinin 1.000.000 TL'den 1.300.000 TL'ye çıkartılmasına karar verilmiştir. Artış tutarının tamamı 21.02.2019 tarihinde şirket ortağı Siyahkalem Mühendislik ve İnşaat San.ve Tic. A.Ş. tarafından nakden ödenmiştir.

Sermaye artışına ilişkin olarak, Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvuruya, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.03.2019 tarihli yazısı ile onay verilmiştir. Sermaye artışı İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 03.04.2019 tarihinde tescil edilmiştir.

Kayıtlı sermaye tavanı

Şirket kayıtlı sermaye tavanı 5.000.0000 TL'dir. Her biri 1 TL itibari değerde 5.000.000 Adet paya bölünmüştür. Kayıtlı sermaye tavan izni 5 yıldır.

Şirketin Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri:

Şirket 23.10.2018 tarihinde kurulmuş olup, Yönetim Kurulu üyelerinin görev dağılımı aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu Başkanı:	Ahmet Cengiz Özdemir
Yönetim Kurulu Başkan Vekili:	Mehmet Halil Özdemir
Yönetim Kurulu Üyesi:	Ayşe Türeyen
Yönetim Kurulu Üyesi:	Selçuk Ergin
Yönetim Kurulu Üyesi:	Aziz Battal

g) Kategorileri itibariyle yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı:

31.12.2019 tarihi itibariyle Şirket' in personeli 4 kişidir. (31.12.2018- 4 kişi).

h) İşletmenin bağlı ortaklıkları ile İştirakleri ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerinin ticaret unvanları:

31.12.2019 itibariyle yoktur. (31.12.2018- Yoktur.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları’nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır.

Ayrıca, Şirket a ilişikte sunulan finansal tablolarını KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname’nin (“KHK”) 9’uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararı ile onaylanan TMS Taksonomisi’ne uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine ve Tek Düzen Hesap Planını uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Kullanılan Para Birimi

Şirketin finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirketin fonksiyonel para birimi Türk Lirası’dır (“TL”). Şirketin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur.

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.

2.2. Muhasebe Politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. Şirketin bilanço dönemleri itibarıyla muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, Şirket tarafından, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. Şirketin bilanço dönemleri itibarıyla muhasebe tahminlerinde değişiklik bulunmamaktadır.

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tablolarının Düzenlenmesi

İlişikteki finansal tablo ve dipnotlarda, 31.12.2019 bilançosu, 31.12.2018 bilançosu ile, 01.01.2019-31.12.2019 dönemi gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu 01.01.2018-31.12.2018 dönemi ile karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır.

Şirketin tescil olma tarihi 30.10.2018 olup, kar/zarar tablosu 01.01.2018-31.12.2018 arası dönemde Şirket faaliyetinde değildir. Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır.

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

i) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018’de TFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardını yayınlanmıştır. 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.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanına tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusudur (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydeder.

TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, “TMS 12 Gelir Vergileri”nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmedini;
- (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
- (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini ele almaktadır.

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

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.

Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

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 sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirketin finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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 küçük değişiklikler yayınlamıştır.

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 ölçebilmektelerdir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan 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.

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019’da TFRS 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 sürecinin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;*
- *İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve*
- *İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.*

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

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019’da KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” ve “TMS 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 kavuşturmak. 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 önemliliğini değerlendirmek ile yükümlüdür.

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

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 geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39’da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak dört temel konuda kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu uygulamalar riskten korunma muhasebesi ile ilgili olup, özetle

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayırı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

TFRS 9 ve TMS 39’da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7 deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar UMS 1’deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

23 Ocak 2020’de UMSK, “UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir.

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Yapılan değişiklikler UMS 8 “*Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar*”a göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

2.6 Uygulanan Değerleme İlkeleri/ Muhasebe Politikaları

Finansal varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

Şirket, finansal varlıklarını “İtfa edilmiş maliyet bedelinden”, “Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan” ve “Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar” olarak üç sınıfta muhasebeleştirilmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli şartlarda sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben “Etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi” kullanılarak “itfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda “nakit ve nakit benzerleri” kalemlerini içermektedir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemler, nakit para, vadesiz mevduat ve katılım hesapları ile vadeleri 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirketin 31.12.2019 itibariyle nakit ve nakit benzeri değerleri; vadesiz mevduat ve vadesi 3 aydan daha az olan katılım hesabından oluşmuştur. Katılım hesabı, döneme isabet eden kar payı tahakkuku dahil olarak gösterilmiştir. Şirketin Nakit ve nakit benzeri kalemleri bilanço tarihleri itibariyle makul değerlerini yansıtmaktadır. (Not 7).

Ticari Alacaklar

Şirket 31.12.2019 itibariyle ticari alacaklar hesabı yoktur.

Kullanım Hakkı Varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirilmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibariyle). 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.

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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. (Dipnot 10)

Kira Yükümlülükleri

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımnî faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Şirket, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

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

- (a) Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- (b) Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri,
- (c) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- (d) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

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

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- (b) Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- (c) Defter değerini yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır. Dönemsel faiz oranı, kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımnî faiz oranıdır. Şirket, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, Şirket, kira yükümlülüğünü, kira ödemelerindeki değişiklikleri yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Şirket, aşağıdaki durumlardan birinin gerçekleşmesi halinde, kira yükümlülüğünü, revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş bir iskonto oranı üzerinden indirgeyerek yeniden ölçer:

- (a) Kiralama süresinde bir değişiklik olması. Şirket, revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş kiralama süresine dayalı olarak belirler.
- (b) Dayanak varlığın satın alınmasına yönelik opsiyona ilişkin değerlendirmede değişiklik olması. Şirket, revize edilmiş kira ödemelerini, satın alma opsiyonu kapsamında ödenecek tutarlardaki değişikliği yansıtacak şekilde belirler.

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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 belirler. (Dipnot 10)

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışında kalan tüm finansman maliyetleri doğrudan oluştukları dönemlerde gider olarak gelir tablosuna kaydedilmektedir. Şirketin 31.12.2019 itibarıyla borçlanma maliyeti yoktur. (Dipnot 35).

Finansal yükümlülükler

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal yükümlülükler

Ticari borçlar ve borç senetleri:

Ticari borçlar "etkin faiz oranı yöntemi" kullanılarak "itfa edilmiş maliyeti" ile ölçülmektedir. Şirketin 31.12.2019 itibarıyla ticari borçlar gerçekleşmiş hizmet alımları ile ilgili faturalanmış tutarları ihtiva etmektedir. (Dipnot 6,11).

Hasılat

Gelirler, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik yararların Grup'a akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Net satışlar, mal satışlarından iade ve satış iskонтolarının düşülmesi suretiyle bulunmuştur.

Malların satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılandığında muhasebeleştirilir:

- Grup'un mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Grup'un mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilebilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemle ilişkili olan ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması,
- İşlemden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilebilir bir şekilde ölçülmesi.

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen orijinal etkin faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman kayda alınır. Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre muhasebeleştirilir. Satışlar içerisinde önemli bir finansman unsurunun bulunması durumunda makul bedel gelecekte oluşacak nakit akımlarının finansman unsuru içerisinde yer alan gizli orijinal etkin faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark tahakkuk esasına göre finansal tablolara yansıtılır.

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. Şirketin 2019 yılında herhangi bir faaliyeti yoktur. (Dipnot 30).

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

İlişkili Taraflar

Şirketin ilişkili tarafları ve bu taraflarla olan aktif, pasif ilişkileri, ilişikteki mali tablolar üzerinde ayrı sınıflandırılarak gösterilmiştir. Buradaki ilişkili taraf deyimi; Şirketi doğrudan ya da dolaylı olarak kontrol etmesi, Şirket üzerinde önemli derecede etki sağlayacak bir hakkın bulunması, Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması yada bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması, yada Şirketin iştiraki, yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yöneticisi olması ilişkili taraf olarak adlandırılmaktadır. (Dipnot 6).

Şirketin ilişkili tarafları aşağıda gösterilmiştir:

İlişkili Taraf Adı-Soyadı/ Unvanı	İlişkisi
Siyahkalem Mühendislik ve İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	Ortak
Mehmet Halil Özdemir	Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Kıdem tazminatı karşılığı ve Aktüeryal Kazanç / Kayıpların Muhasebeleştirilmesi

Şirket personelinin Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının, bilanço tarihindeki indirgenmiş değerini ifade eder. (Not 21). “TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardı, kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması kapsamında, aktüeryal varsayımlar (net iskonto oranı, emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan devir hızı oranı vb.) yapılmasını gerektirmektedir. Aktüeryal varsayımlar ile gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ve aktüeryal varsayımlardaki değişikliklerin etkileri, aktüeryal kazanç / kayıpları oluşturmaktadır. Söz konusu aktüeryal kazanç / kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir. (Not 29).

Yabancı Para Cinsinden İşlemler:

Yıl içinde gerçekleşen yabancı paraya bağlı işlemler, işlem tarihindeki T.C Merkez Bankası tarafından ilan edilen döviz kurları kullanılarak Türk Lirası’ na çevrilmiştir. Yıl içinde Şirketin yabancı paraya bağlı herhangi bir işlemi bulunmamaktadır.

Pay Başına Kazanç

Cari döneme ait hisse başına kazanç hesaplaması, net dönem karından veya zararından adi hisse senedi sahiplerine isabet eden kısmın, dönem içindeki ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısına bölünmesiyle hesaplanır. Dönem içinde ortakların elinde bulunan ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısı, dönem başındaki adi hisse senedi sayısı ve dönem içinde ihraç edilen hisse senedi sayısının bir zaman ağırlıklı faktör ile çarpılarak toplanması sonucu bulunan hisse senedi sayısıdır. 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. (Dipnot 36)

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Şirketin bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve bilanço tarihindeki durumunu etkileyebilecek düzeltme gerektiren olaylar mali tablolara yansıtılmaktadır. Düzeltme gerektirmeyen olaylar sadece dipnotlarda açıklanmaktadır. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve düzeltme gerektiren olay bulunmamaktadır. (Not 40).

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar ancak Şirket’in, geçmişteki işlemlerinin sonucunda mevcut hukuki veya geçerli bir yükümlülüğünün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için kaynakların dışa akmasının

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

gerekli olabileceği ve tutar için güvenilir bir tahminin yapılabileceği durumlarda ayrılır. Şirketin 31.12.2019 itibarıyla bu madde kapsamında ayrılmış olan karşılığı bulunmamaktadır.

Şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler mali tablolara yansıtılmamış olup, bilanço dışı yükümlülük ya da varlık olarak sınıflandırılmıştır. Şarta bağlı yükümlülükler, kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin olduğu durumları, şarta bağlı varlıklar ise ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin mümkün olduğu durumları ifade etmektedir. (Dipnot 25).

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Vergi karşılığı, dönem karı veya zararı hesaplanmasında dikkate alınan cari dönem ve ertelenen vergi karşılıklarının tamamıdır. Ertelenen vergi, bilanço yükümlülüğü metodu dikkate alınarak, aktif ve pasiflerin finansal raporlamada yansıtılan değerleri ile yasal vergi hesabındaki bazları arasındaki geçici farklardan oluşan vergi etkileri dikkate alınarak yansıtılmaktadır. Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir tüm geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi varlıkları, indirilebilir geçici farkların ve kullanılmamış vergi zararlarının ileride indirilebilmesi için yeterli karların oluşması mümkün görünüyorsa, tüm geçici farklar ve kullanılmamış vergi zararları üzerinden ayrılır.

Her bilanço döneminde Şirket, ertelenen vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirilmektedir. Özsermaye hesabı altında muhasebeleştirilen gelir ve gider kalemlerine ilişkin ertelenmiş vergi tutarları da özsermaye hesabı altında takip edilir. Ertelenen vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında söz konusu varlığın gerçekleşeceği ve yükümlülüğün yerine getirileceği dönemlerde oluşması beklenen vergi oranları, bilanço tarihi itibarıyla uygulanan vergi oranları (vergi mevzuatı) baz alınarak hesaplanır.

Netleştirme/Mahsup

Şirketin finansal varlık ve yükümlülükleri gelecekte net olarak ödenmesi veya tahsilinin net olarak yapılmasını mümkün kılan karşılık ayırmalar dışında netleştirmeye tabi tutulmamıştır.

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem mali tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Finansal tabloların, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları (“KGK”) tarafından yayınlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Ticari alacak ve borçlar

Diğer alacak ve borçlar

Maddi olmayan duran varlıklar

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur).

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur).

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA:

Şirketin TFRS 8'e göre tek bir raporlanabilir bölümü bulunmaktadır. Şirketin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, Yönetim Kurulu'nun kararları doğrultusunda, Yönetim Kurulu başkanı ve üyeleri olup, Şirkete kaynak tahsisi, faaliyetlere ilişkin karar alma ve Şirketin performansının değerlendirilmesi işlevlerinde bulunmaktadır. Şirketin tescil olma tarihi 30.10.2018 olup, kar/zarar tablosu 01.01.2019-31.12.2019 aşağıdaki gibidir.

	31.12.2019	31.12.2018
Hasılat	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar	-	-
BRÜT KAR/ZARAR	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(602.911)	(46.358)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(431)	-
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	(603.342)	(46.358)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI	(603.342)	-46.358
Finansman Gelirleri	163.028	24.770
Finansman Giderleri (-)	(1.037)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARAR	(441.351)	(21.588)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	3.982	(1.023)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	(437.369)	(22.611)
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-
DÖNEM KARI/ZARARI	(437.369)	(22.611)

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler:

Ortak	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
	Kira Gideri	Kira Gideri
Siyahkalem Mühendislik İnş. San. Ve Tic. A.Ş.	1.500	1.500
TOPLAM	1.500	1.500

İlişkili taraflara dönem içinde verilen teminatlar ya da ilişkili taraflardan dönem içinde alınan teminatlar:

Alınan Kefaletler

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur).

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Verilen teminatlar

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur).

Kilit yönetici personeline sağlanan faydalar:

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

	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı	75.541	-

7. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2019	31.12.2018
Kasa	974	1.176
Bankalar	878.483	1.003.468
Vadesiz Mevduat	20.333	1.052
Katılım Hesabı	858.150	1.002.416
TOPLAM	879.457	1.004.644

Katılım Hesabına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Açılış Tarihi	Vade	31.12.2019 itibariyle Katılım Hesabı	31.12.2019 itibariyle Kar Payı Tutarı	31.12.2019 itibariyle Toplam
Katılım Hesabı	10.12.2019	13.01.2020	854.199	4.382	858.581
TOPLAM			854.199	4.382	858.581

	Açılış Tarihi	Vade	31.12.2018 itibariyle Katılım Hesabı	31.12.2018 itibariyle Kar Payı Tutarı	31.12.2018 itibariyle Toplam
Katılım Hesabı	17.12.2018	18.01.2019	994.540	7.876	1.002.416
TOPLAM			994.540	7.876	1.002.416

Bloke Mevduat: Yoktur. (31.12.2018-Yoktur).

Nakit akım tablosuna göre nakit ve nakit benzerleri	31.12.2019	31.12.2018
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı	879.457	1.004.644
Katılım Hesabı Kar Payı Tahakkukları (-)	(4.382)	(7.876)
Nakit akım tablosuna göre nakit ve nakit benzerleri	875.075	996.768

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

8. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar:

Yoktur. (31.12.2018- Yoktur)

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar:

Yoktur. (31.12.2018- Yoktur)

9. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Borçlanmalar

Yoktur. (31.12.2018- Yoktur)

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Yoktur. (31.12.2018- Yoktur)

Uzun Vadeli Borçlanmalar

Yoktur. (31.12.2018- Yoktur)

10. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR

Kullanım Hakkı Varlıkları	31.12.2019	31.12.2018
Maliyet Değeri	3.847	-
Birikmiş Amortismanlar (-)	(1.282)	-
TOPLAM	2.565	-

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	31.12.2019	31.12.2018
1 Ocak 2019 itibariyle açılış bakiyesi		
1 Ocak tarihi itibariyle kayıtlara alınan	3.847	-
Faiz gideri	349	-
Ödenen kira	(1.500)	-
TOPLAM	2.696	-
 Kısa Vadeli Kiralama Borçları	 349	 -
Uzun Vadeli Kiralama Borçları	2.347	-
TOPLAM	2.696	-

TFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardı uyarınca kiralayanlar neredeyse tüm kira sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülükleri ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorundadırlar. Kısa ve Uzun vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlar mevcut kira sözleşmelerine istinaden gelecekte ödenecek kira yükümlülüklerinden oluşmaktadır.

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

11. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Yoktur. (31.12.2018- Yoktur).

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Yoktur. (31.12.2018- Yoktur).

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar-Satıcılar	20.263	3.677
TOPLAM	20.263	3.677

12. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Yoktur. (31.12.2018- Yoktur).

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	19.444	3.114
TOPLAM	19.444	3.114

	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar		
Ödenecek Muhtasar Borçları	17.602	2.446
Ödenecek Serbest Meslek Mk. Stopajı	342	528
Kira Gider Tahakkuku	1.500	-
Vadesi Geçmiş, Ertelen. veya Taksitlendirilmiş vergi	-	139
TOPLAM	19.444	3.114

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Yoktur. (31.12.2018- Yoktur).

13. TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2018- Yoktur).

14. STOKLAR

Yoktur. (31.12.2018- Yoktur).

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31.12.2019	31.12.2018
Verilen Sipariş Avansları	16	-
TOPLAM	16	-

16. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR

Diğer Dönen Varlıklar

	31.12.2019	31.12.2018
Devreden KDV	19.863	1.544
TOPLAM	19.863	1.544

17. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR, SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN VARLIK GRUPLARINA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLER VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur)

18. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur)

19. MADDİ VARLIKLAR

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur)

20. MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR, NET

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur)

21. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31.12.2019	31.12.2018
Personel Ücretler	21.495	12.958
SGK Borçları	10.675	5.942
TOPLAM	32.170	18.900

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	31.12.2019	31.12.2018
İzin Karşılığı	8.278	-
TOPLAM	8.278	-

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	31.12.2019	31.12.2018
Kıdem Tazminatı Karşılığı	16.384	6.803
TOPLAM	16.384	6.803

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır. Türk İş Kanunu'na göre, Şirket bir senesini doldurmuş olan ve Şirket'le ilişkisi kesilen veya emekli olan, 25 hizmet (kadınlarda 20) yılını dolduran ve emekliliğini kazanan (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında), askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir.

31.12.2019 itibariyle Şirket'in ilişikteki finansal tablolarda kıdem tazminatı karşılığı, 6.380 TL kıdem tazminatı tavan tutarı üzerinden hesaplanmıştır. (31.12.2018- 5.434) Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirketin çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. Yeniden düzenlenmiş TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Haklar", şirketin kıdem tazminatı yükümlülüğünü tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir.

Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar şöyledir;

esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. Sonuçta, 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle, ekli mali tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Finansal durum tablosu tarihindeki karşılıklar, yıllık %7,20 (31 Aralık 2018: %11,03) enflasyon ve %11,70 (31 Aralık 2018: %16,00) iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,20 (31 Aralık 2018: %4,48) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır.

Kıdem Tazminat Karşılıklarının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

Kıdem Tazminatı Karşılığı	31.12.2019	31.12.2018
Açılış Bakiyesi	6.803	-
Cari Hizmet Maliyeti	4.124	2.626
Faiz Maliyeti	688	305
Aktüeryal Kazanç/Kayıp	4.769	3.873
Ödeme (-)	-	-
Dönem Sonu Bakiye	16.384	6.803

22. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur)

23. ERTELENMİŞ GELİRLER

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur).

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL)

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

	31.12.2019	31.12.2018
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25.753	845
TOPLAM	25.753	845

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Kurumlar vergisi:

31.12.2019 itibariyle Şirketin Kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamakta olup, detaylı açıklama aşağıdadır:

	31.12.2019	31.12.2018
Ticari Bilanço Karı/(Zararı)	(423.250)	(26.238)
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	-	-
Geçmiş Yıl Zararları	(26.238)	-
Kurumlar Vergisi Matrahı	-	-

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Genel olarak, vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüler, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. Kurumlar vergisi oranları 31.12.2019 tarihinde %22’dir. (31.12.2018-%22). Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. Zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-30 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilirler.

Gelir Vergisi Stopajı:

Kurumlar vergisine ek olarak, tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere dağıtılan kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı, 23 Temmuz 2006 tarihinden itibaren %15’dir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Ertelenmiş Vergiler:

Vergiye esas yasal mali tabloları ile UFRS’ ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifi hesaplanmaktadır. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile UFRS’ ye göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi hesaplamasında kullanılan geçerli vergi oranları 31 Aralık 2019 tarihi için %22 ve 31 Aralık 2018 tarihi için %22’dir.

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Gelir tablosunda yer alan vergi karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2018
	Geçici farklar TL	Ertelenmiş Vergi TL	Geçici farklar TL	Ertelenmiş Vergi TL
Ertelenmiş vergi varlıkları				
Kıdem Tazminatı Karşılığı	16.384	3.604	6.803	1.497
İzin Karşılığı	8.278	1.821	-	-
TFRS 9 Etkisi (Vadeli Mevduat)	431	95	-	-
TFRS 16 Etkisi	131	29	-	-
Kira Gider Tahakkuku	1.500	330	-	-
Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri Aktifleştirme İptal	221	48	295	65
Toplam	26.945	5.927	7.099	1.562
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri				
Ticari Borçlar Reeskontu	470	103	-	-
Katılım Hesabı Kar Payı Gelir Tahakkuku	4.382	964	7.876	1.733
Toplam	4.852	1.067	7.876	1.733
Net Ertelenmiş Vergi Aktifi / (Yükümlülüğü)		4.860		(171)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm				
Kazançları/Kayıpları	(8.643)	1.902	(3.873)	852
Ertelenmiş Vergi Karşılığı (Gelir Tablosu)		3.982		(1.023)

Vergi Geliri/(Gideri)

	31.12.2019	31.12.2018
Cari dönem kurumlar vergisi gideri	-	-
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	3.982	(1.023)
Kar / zararda muhasebeleştirilen vergi gideri	3.982	(1.023)

25. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

Yoktur. (31.12.2018- Yoktur)

Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar

Yoktur. (31.12.2018- Yoktur)

Dava ve İcra takipleri:

Yoktur. (31.12.2018- Yoktur)

Verilen Teminatlar:

Yoktur. (31.12.2018- Yoktur)

Alınan Teminatlar:

Yoktur. (31.12.2018- Yoktur)

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

26. TAAHHÜTLER

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur)

27. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur)

28. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ BORÇLAR

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur)

29. ÖZKAYNAKLAR

ÖDENMİŞ SERMAYE

	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Siyahkalem Mühendislik ve İnşaat San.ve Tic. A.Ş.	1.300.000	100,00	1.000.000	100,00
TOPLAM	1.300.000	100,00	1.000.000	100,00
Ödenmemiş Sermaye (-)	-		-	
TOPLAM	1.300.000	100,00	1.000.000	100,00
Sermaye Düzeltmesi Farkları	-		-	
TOPLAM	1.300.000		1.000.000	

Sermayeyi oluşturan hisse adetleri ile hisselerin nominal değerleri:

Şirket sermayesi, 31.12.2019 itibariyle, beher değeri 1 TL itibari kıymetinde 1.300.000 Adet hisseye bölünmüştür.

Şirket Yönetim Kurulunun 17.01.2019 tarih 2019/1nolu kararı ile Şirketin Sermayesinin 1.000.000 TL'den 1.300.000 TL'ye çıkartılmasına karar verilmiştir. Artış tutarının tamamı 21.02.2019 tarihinde şirket ortağı Siyahkalem Mühendislik ve İnşaat San.ve Tic. A.Ş. tarafından nakden ödenmiştir.

Sermaye artışına ilişkin olarak, Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvuruya, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.03.2019 tarihli yazısı ile onay verilmiştir. Sermaye artışı İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 03.04.2019 tarihinde tescil edilmiştir.

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

PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER/İSKONTOLAR

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur)

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER VEYA GİDERLER

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları

	31.12.2019	31.12.2018
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	(8.643)	(3.873)
Ertelenmiş Vergi	1.902	852
Net Aktüeryal Kayıp (-)	(6.741)	(3.021)

KARDAN AYRILMIŞ KISITLANMIŞ YEDEKLER
Yoktur. (31.12.2018-Yoktur).

GEÇMİŞ YIL KAR/ZARARLARI

	31.12.2019	31.12.2018
Geçmiş Yıl Zararı, Açılış	-	-
Önceki Yıl Dönem Karı	(22.611)	-
TOPLAM	(22.611)	-

30. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Hasılat

Şirketin kuruluşu 30.10.2018 tarihinde tescil edilmiş olup, 2019 yılında herhangi bir faaliyeti yoktur.

Satışların Maliyeti

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur).

31. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

32. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	-	-
Genel Yönetim Giderleri	602.911	46.358
Araştırma Geliştirme Giderleri	-	-
TOPLAM	602.911	46.358

PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ
Yoktur. (31.12.2018-Yoktur).

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Personel Ücret ve Giderleri	341.117	21.486
Kıdem Tazminatı Karşılık Gideri	4.124	2.930
İzin Karşılığı Gideri	8.278	-
Noter Giderleri	2.047	6.402
Danışmanlık Giderleri	57.069	2.041
Kırtasiye Giderleri	105	33
Tescil, İlan Ve Harç Giderleri	6.521	8.042
Damga Vergisi Gideri	1.676	1.455
Müşavirlik Giderleri	40.275	2.100
Yetki Belgesi Harcı Giderleri	77.652	-
Sermaye Piyasası Üyelik Bedeli	58.970	-
Banka Masrafları	40	-
Kira Giderleri	-	1.500
Amortisman Gideri	1.282	-
Kuruluş Giderleri	-	369
Diğer Giderler	3.755	-
TOPLAM	602.911	46.358

33. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER (-)

ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Diğer Faaliyetlerden Gelirler

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur).

ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Diğer Faaliyetlerden Giderler

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Diğer Giderler		
Beklenen Kredi Zararı Karşılığı	431	-
TOPLAM	431	-

34. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER (-)

YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur).

YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER (-)

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur).

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

35. FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERLERİ (-)

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Finansman Gelirleri		
Katılım Hesabı Kar Payı Geliri	162.558	24.770
Reeskont Gelirleri	470	-
Toplam	163.028	24.770
Finansman Giderleri		
Aktüeryal Faiz Gideri	688	-
Diğer Finansman Giderleri	349	-
Toplam	1.037	-

36. PAY BAŞINA KAZANÇ / SULANDIRILMIŞ PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay Başına Kazanç/ Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Dönem Karı / Zararı	(437.369)	(22.611)
Hisse Adedi	1.300.000	1.000.000
Pay Başına Kazanç	(0,3364)	(0,0226)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	(0,3364)	(0,0226)
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	-	-
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	(0,3364)	(0,0226)
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	(0,3364)	(0,0226)
Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	-	-

37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Cari Dönem -31.12.2019	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	-	-	878.483
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	878.483
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

Önceki Dönem -31.12.2018	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	-	-	1.003.468
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	1.003.468
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

Kredi Riski

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Finansal varlıkların bilanço değerleri maksimum kredi riskini göstermektedir.

Risk Yönetimi Amaçları ve Prensipleri

Şirket henüz faaliyette olmadığından herhangi bir alacağı yoktur. Kredi riskini sadece bankalardaki mevduatları oluşturmaktadır.

Likidite Risk Yönetimi

İşletmemiz likidite yönteminde, ilgili yükümlülüklerin beklenen vadelerini dikkate almakta olduğundan, türev olmayan finansal yükümlülüklerden kaynaklanacak nakit akışlarının işletmemizce beklenen vadelere göre dağılımına aşağıda yer verilmektedir.

Cari Dönem Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=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	71.877	71.877	71.877	-	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara	20.263	20.263	20.263	-	-	-

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Ticari Borçlar

Kısa ve Uzun Vadeli

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	2.696	2.696	87	262	2.347	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	19.444	19.444	19.444	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	32.170	32.170	32.170	-	-	-

Önceki Dönem Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=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	25.692	25.692	25.692	-	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	3.677	3.677	3.677	-	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	3.114	3.114	3.114	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	18.900	18.900	18.900	-	-	-

Döviz Riski

Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Şirketin yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır. (31.12.2018-Yoktur.)

Faiz Riski

Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur.)

Diğer Risklere İlişkin Duyarlılık analizi:

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur.)

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

Finansal Araçlar Kategorileri:

31.12.2019	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar ve zarara yansıtılan finansal varlıklar ve yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	879.457	-	-	-	879.457	7
Finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	-	-	-	20.263	20.263	11
Kiralama işlemlerinden borçlar	-	-	-	2.696	2.696	10

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2018	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar ve zarara yansıtılan finansal varlıklar ve yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	1.004.644	-	-	-	1.004.644	7
Finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	-	-	-	3.677	3.677	11

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Şirketin Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerinin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

31.12.2019	<u>Toplam</u>	<u>Seviye 1</u>	<u>Seviye 2</u>	<u>Seviye 3</u>
Vadeli Mevduatlar	858.150	-	858.150	-
31.12.2018	<u>Toplam</u>	<u>Seviye 1</u>	<u>Seviye 2</u>	<u>Seviye 3</u>
Vadeli Mevduatlar	1.002.416	-	1.002.416	-

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketin 31.12.2019 itibarıyla ilişikteki sunulan finansal tabloları, Yönetim Kurulu tarafından 31.03.2020 tarih ve 2020/4 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un yayımlandıktan sonra finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Rapor tarihi itibarıyla koronavirüs (Covid-19) salgını tüm dünyayı olumsuz yönden etkilemiş durumdadır. Dünya genelinde ulusal yönetimler ve firmalar bu salgının olumsuz etkilerini minimize etmek adına bir takım önlemler almaktadırlar. Şirketin 4 personeli olup, faaliyeti ve alacağı olmadığı için bu durumdan en az şekilde etkilenmiştir. Sürece göre gerekli önemli olacaktır.

41. MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur. (31.12.2018- Yoktur).