

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL
TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**



**Building a better
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A. Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27 K: 2-3-4
34485 Sarıyer/İstanbul TÜRKİYE

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'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 Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

4) Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

Yönetim, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere 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.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı 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 iletmış bulunmaktayız.

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2020 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 Alper Ekbül'dür.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Alper Ekbül, SMMM
Sorumlu Denetçi

2 Şubat 2021
İstanbul, Türkiye

İçindekiler	Sayfa
Finansal durum tablosu	2
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Özkaynak değişim tablosu.....	4
Nakit akış tablosu	5
Finansal tabloları tamamlayıcı notlar	6 – 25

AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	<i>Dipnot</i>	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		3.321.627	3.101.996
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	2.958.688	2.747.576
Ticari Alacaklar		356.469	308.572
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4-5	356.469	308.572
Diğer Alacaklar		1.551	-
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	4-5	1.551	-
Peşin Ödenmiş Giderler	6	4.919	2.222
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	15	-	43.626
DURAN VARLIKLAR		107.728	123.248
Maddi Duran Varlıklar	9	15.779	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	15	91.949	123.248
TOPLAM VARLIKLAR		3.429.355	3.225.244
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		557.963	751.848
Ticari Borçlar		171.910	515.495
-İlişkili taraflara ticari borçlar	4-5	4.680	132.867
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	167.230	382.628
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	8	99.575	95.840
Diğer Borçlar		1.227	53
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		1.227	53
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	15	63.945	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		221.306	140.460
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	8	221.306	140.460
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		238.441	213.027
Uzun Vadeli Karşılıklar		238.441	213.027
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	8	238.441	213.027
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		796.404	964.875
ÖZKAYNAKLAR		2.632.951	2.260.369
Ödenmiş Sermaye	10	2.700.000	2.000.000
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları		-	700.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer			
Kapsamlı Gelirler veya Giderler	10	(33.834)	(37.920)
Geçmiş Yıl Zararları	10	(401.711)	(1.086.975)
Net Dönem Karı		368.496	685.264
TOPLAM KAYNAKLAR		3.429.355	3.225.244

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2019
	<i>Dipnot</i>		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	11	3.633.623	4.836.463
Satışların Maliyeti (-)	12	-	-
BRÜT KAR		3.633.623	4.836.463
Genel Yönetim Giderleri (-)	13	(3.329.713)	(4.246.999)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(1.170)	-
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		302.740	589.464
Finansman Gelirleri	14	194.497	290.919
Finansman Giderleri (-)	14	(731)	(1.239)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KAR		496.506	879.144
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(128.010)	(193.880)
Dönem vergi gideri	15	(98.949)	-
Ertelenmiş vergi gideri	15	(29.061)	(193.880)
NET DÖNEM KARI		368.496	685.264
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	8	6.324	12.295
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergi gideri		(2.238)	(2.705)
-Ertelenmiş vergi gideri	15	(2.238)	(2.705)
Diğer Kapsamlı Gelir		4.086	9.590
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		372.582	694.854

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş (Zararlar) / Karlar		Toplam Özkaynaklar
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	Geçmiş Yıl Zararları	Net Dönem Karı	
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	2.000.000	-	(47.510)	(86.604)	(1.000.371)	865.515
Transferler	-	-	-	(1.000.371)	1.000.371	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	9.590	-	685.264	694.854
Dönem karı	-	-	-	-	685.264	685.264
Diğer kapsamlı gelir	-	-	9.590	-	-	9.590
Pay sahiplerinin diğer katkıları (Not 10)	-	700.000	-	-	-	700.000
31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	2.000.000	700.000	(37.920)	(1.086.975)	685.264	2.260.369
1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler	2.000.000	700.000	(37.920)	(1.086.975)	685.264	2.260.369
Transferler	700.000	(700.000)	-	685.264	(685.264)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	4.086	-	368.496	372.582
Dönem karı	-	-	-	-	368.496	368.496
Diğer kapsamlı gelir	-	-	4.086	-	-	4.086
31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler	2.700.000	-	(33.834)	(401.711)	368.496	2.632.951

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
	<i>Dipnot</i>		
A. İşletme faaliyetlerden nakit akışları		39.397	859.130
Net dönem karı		368.496	685.264
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman giderleri ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	9,13	7.003	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	8	112.583	84.832
Faiz gelir ve gideri ile ilgili düzeltmeler	14	(194.497)	(290.919)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	15	128.010	193.880
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(47.896)	(267.743)
Ticari borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler		(343.585)	426.871
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		39.378	(27.283)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		4.909	54.228
Vergi ödemeleri/iadeleri		(35.004)	-
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(22.782)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	9	(22.782)	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		194.386	990.842
Sermaye avanslarından nakit girişleri	10	-	700.000
Alınan faiz		194.386	290.842
Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki net artış (A+B+C)		211.001	1.849.972
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	2.746.974	897.002
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	2.957.975	2.746.974

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi ("Şirket") 4 Ekim 2017 tarihinde Ankara Ticaret Siciline tescil ve 9 Ekim 2017 tarih ve 9425 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilerek kurulmuştur. Şirket, Akfen Altyapı Holding A.Ş. Grubu'na aittir ve ana hissedarları Şirket sermayesindeki %100'lük payı ile Akfen Altyapı Holding A.Ş.'dir ("Akfen Altyapı Holding"). Şirket'in merkezi Kazım Özalp Mahallesi Koza Cad. No 22/1 Çankaya-Ankara adresinde bulunmaktadır. Şirketin, gayrimenkul yatırım fonu kurmak ve yönetmek üzere sınırlı olmak üzere yetki belgesi vardır.

Şirket'in ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir. Ayrıca, sermaye piyasası mevzuatında yer alan şartları sağlamak ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izin ve/veya belgelerini almak kaydıyla, kolektif portföy yöneticiliği ve kurucusu veya yöneticisi olduğu gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarının pazarlanması ve dağıtılması faaliyetleri de ana faaliyet konusu kapsamındadır.

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, kiraya verebilir, ipotek tesis edebilir, ipoteki fekkedebilir, hak ve alacaklarının tahsil ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak Tapu Sicil Müdürlükleri, Vergi Daireleri, adli merciler, ilgili resmi ve özel merciler ve kişiler nezdinde gerekli tescil, terkin, sulh ve fek işlemleri yapabilir, ihtiyatı ve icrai haciz vaz ve fek edebilir.

Şirket'e, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım fonu kurmak ve yönetmek üzere sınırlı olmak üzere, portföy yöneticiliği faaliyet izni ve yetki belgesi verilmesi hakkındaki onayı 5 Haziran 2018 tarihli yazısı ile iletilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu, Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun kuruluşuna, 16 Ağustos 2018 tarih ve 38/975 sayılı toplantısında izin vermiştir. Fonun katılma paylarının ihracına ilişkin ihraç belgesini Kurul'un 13 Eylül 2018 tarih ve 42/1032 sayılı toplantısında onaylanmıştır.

Şirket'in hisse senetleri herhangi bir borsada işlem görmemektedir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 5'tir (31 Aralık 2019: 5).

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihli düzenlenmiş finansal durum tablosu, bu tarihte sona eren yıla ait kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu, nakit akış tablosu ile finansal tabloları tamamlayıcı dipnotlar, 2 Şubat 2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel kurul ve belirli düzenleyici kuruluşlar, finansal tabloların yayımlanmasından sonra değiştirme gücüne sahiptir.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II- 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KKG") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

2.1.2. Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK Karar Organı'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı kararı ile açıklanan "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"da belirtilen esaslar kullanılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.2 Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli (devamı)

Son dönemde dünyada çeşitli ülkelere yayılan COVID-19 salgını, özellikle salgına aşırı maruz kalan ülkelere operasyonlarda aksaklıklara yol açtığı gibi hem bölgesel ve hem de küresel olarak ekonomik koşulları olumsuz yönde etkilemektedir. COVID-19'un dünya geneline yayılması sonucunda, virüsün bulaşmasını önlemek amacıyla dünyada olduğu gibi ülkemizde de çeşitli tedbirler alınmış ve hâlâ alınmaya devam edilmektedir. Bu tedbirlerin yanı sıra, ülkemizde ve dünya genelinde virüs salgınının bireyler ve işletmeler üzerindeki ekonomik etkilerinin asgari seviyeye indirilebilmesi için ekonomik tedbirler de alınmaktadır. Salgının Şirket finansal tablolarına önemli bir etkisi gözlemlenmemiştir. Ayrıca ilerleyen dönemlerde kullanılan tahmin ve varsayımlar tekrar gözden geçirilecektir.

2.1.3 Geçerli ve Raporlama Para Birimi

İlişikteki finansal tablolar Şirket'in geçerli ve raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden sunulmuş olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2.1.4 Karşılaştırmalı Bilgiler

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloları önceki yıl ile karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari yıl finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durum, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, nakit akışı ve özkaynak değişim tablolarını 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıl ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2.1.5. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)
- TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu
- Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)
- Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (TFRS 16 Değişiklikleri)

Söz konusu standart ve değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir

ii) Yayımlanan ancak yürürlüğe henüz girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar, değişiklikler ve iyileştirmeler:

- TFRS 10 ve TMS 28 - Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik
- TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme
- TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri
- Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

Söz konusu standart ve değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir

AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

- Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2 - UFRS 9, UMS 39, UFRS 7, UFRS 4 ve UFRS 16 Değişiklikleri
- IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için pratik çözüm
- Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar
- Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması
- İlave Açıklamalar
- Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

Söz konusu standart ve değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir

2.2. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilmekte ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket'in cari dönem içinde tespit edilmiş önemli muhasebe hatası ve 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

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 değişiklik olmamıştır.

2.2.3. Borçlanma Maliyetleri

Tüm finansal giderler, oluştukları dönemlerde kar / zarara kaydedilmektedir.

2.2.4. Ticari ve diğer alacaklar

Ticari ve diğer alacaklar borçluya para veya hizmet sağlama yoluyla yaratılan finansal varlıklardır. Söz konusu ticari ve diğer alacaklar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden varsa şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra kayıtlara net değerleri ile yansıtılmaktadır.

2.2.5. Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

2.2.6. Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2.7. Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para ve vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatları ile ters repo işlemlerinden alacaklar ve borsa para piyasasından alacakları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır. Bankalardaki vadeli mevduatlar işlem tarihinde elde etme maliyeti ile kayda alınmakta, kayda alınmalarını takiben etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

2.2.8. Yabancı Para İşlemler

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, raporlama dönemi sonunda geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, dönem kar zararına yansıtılmaktadır.

Şirket tarafından kullanılan 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihli yıl sonu kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Amerikan Doları	7,3405	5,9402
Avro	9,0079	6,6506

2.2.9. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal tabloların yayımlanması için onaylanma tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektiriyorsa, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.2.10. Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar

"Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 37") uyarınca, herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.2.11. İlişkili Taraflar

TMS 24 "İlişkili Tarafların Açıklamalarına İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı"; hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir. Bu finansal tablolar açısından Şirket'in ortakları ve Şirket ile dolaylı sermaye ilişkisinde olan grup şirketleri ve yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticiler "ilişkili taraflar" olarak tanımlanmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2.12. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı %20’dir. Ancak Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen Geçici 10’ncu madde uyarınca %20 oranındaki kurumlar vergisi, kurumların 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için %22 olarak uygulanacaktır. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %20 oranında (2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemleri için %22) geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14 üncü gününe kadar beyan edip on yedinci 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 kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi mahsup edilebilir.

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

Türkiye’de mukim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye’de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye’de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir.

Türkiye’de mukim şirketlerden yine Türkiye’de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Ertelenen vergi

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

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

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.13. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem Tazminatı

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı” (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Finansal durum tablosunda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelire yansıtılmıştır.

Net bugünkü değerin hesaplamasında kullanılan başlıca tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Net iskonto oranı (%)	4,15	3,19
Kıdem tavanı	7.639	6.730
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı (%)	92,31	100,00

Emeklilik Planı

Şirket’in personele sağladığı herhangi bir emeklilik sonrası fayda ve emeklilik planı bulunmamaktadır.

2.2.14. 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, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablosunu düzenlemektedir.

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket’in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışları gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket’in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****3. Nakit ve nakit benzerleri**

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kasa	1.152	479
Bankalar	2.957.536	2.747.097
- Vadeli mevduat	1.857.762	2.747.097
- Vadesiz mevduat	1.099.774	-
Toplam	2.958.688	2.747.576

Nakit ve nakit benzeri varlıkları oluşturan unsurların finansal durum tablosunda kayıtlı tutarları ile nakit akışları tablosunda kayıtlı tutarları arasındaki mutabakatı:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.958.688	2.747.576
Eksi: Reeskont	(713)	(602)
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	2.957.975	2.746.974

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduatın faiz ve vade detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Faiz oranı (%)	Vade	Tutar
TL Vadeli Mevduat	5 – 16	Ocak 2021	1.857.762
Toplam			1.857.762

31 Aralık 2019	Faiz oranı (%)	Vade	Tutar
TL Vadeli Mevduat	8,0	Ocak 2020	2.747.097
Toplam			2.747.097

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri üzerinde herhangi bir blokaj bulunmamaktadır.

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 17'de açıklanmıştır.

4. İlişkili taraf açıklamaları**a) İlişkili taraf bakiyeleri**

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Akfen GPYŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ⁽¹⁾	356.469	308.572
Toplam	356.469	308.572

⁽¹⁾ Kurucusu olunan fonlar.

AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****4. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)**

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflara ticari borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
IBS Sigorta ve Reasürans Sigorta Brokerliği A.Ş. ⁽¹⁾	4.680	219
Akfen Dan. Ve Proje Gel. A.Ş. ⁽²⁾	-	89.340
Akfen Holding A.Ş. ⁽²⁾	-	43.308
Toplam	4.680	132.867

⁽¹⁾ Şirket'in ana ortağının dolaylı iştirakidir.

⁽²⁾ Şirket'in ana ortağının bağlı ortaklığıdır.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Akfen GPYŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.551	-
Toplam	1.551	-

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllarda Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdüre sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	534.265	427.183
Toplam	534.265	427.183

5. Ticari Alacaklar ve Borçlar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan portföy yönetim ve performans ücreti alacakları (Not 4)	356.469	308.572
Toplam	356.469	308.572

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	167.230	382.628
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	4.680	132.867
Toplam	171.910	515.495

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 4)	1.551	-
Toplam	1.551	-

AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)****6. Peşin Ödenmiş Giderler**

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket’in peşin ödenmiş giderleri gelecek aylara ait giderlerden oluşmakta olup aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gelecek aylara ait giderler	4.745	1.680
Verilen iş avansları	174	542
Peşin ödenmiş giderler	4.919	2.222

7. Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket taraf olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır. Şirket tarafından, kendi borcunu temin ve/veya herhangi bir kişi, kuruluşun borcunu temin amacıyla verilmiş teminat, rehin, ipotek, kefalet bulunmamaktadır.

8. Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Borçlar ve Karşılıklar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek ücret stopajları ve vergileri	81.641	66.104
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	17.934	29.736
Toplam	99.575	95.840

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, çalışanlara sağlanan faydaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<i>Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		
- Kullanılmamış izin karşılığı	221.306	140.460
Toplam	221.306	140.460
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		
- Kıdem tazminatı karşılığı	238.441	213.027
Toplam	238.441	213.027

Kullanılmamış izin karşılığı

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, izin karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
1 Ocak itibarıyla karşılık	140.460	116.009
Cari dönemdeki artış	80.846	24.451
Yıl sonu itibarıyla karşılık	221.306	140.460

AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (devamı)

Kıdem tazminatı

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

Şirket, Türkiye'de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 7.117 TL/yıl ve 6.380 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıdaki paragrafta açıklanmıştır. Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, finansal tablolarda muhasebeleştirilen karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in finansal tablolarında yıllık ortalama %8,50 (31 Aralık 2019: %8,68) enflasyon oranı ve %13 (31 Aralık 2019: %12,15) faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,15 (31 Aralık 2019: %3,19) net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, kıdem karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
1 Ocak itibarıyla karşılık	213.027	164.941
Hizmet maliyeti	22.902	55.113
Faiz maliyeti	8.836	5.268
Aktüeryal kazanç	(6.324)	(12.295)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	238.441	213.027

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 7.639 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır (31 Aralık 2019: 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730 TL).

9. Maddi Duran Varlıklar

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
1 Ocak	-	-
İlaveler	22.782	-
Birikmiş amortismanlar (-)	(7.003)	-
Dönem sonu itibarıyla bakiye	15.779	-

AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

10. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 2.700.000 TL'dir (31 Aralık 2019 2.000.000 TL). 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde 2.700.000 adet hisseden meydana gelmiştir. Arttırılan ve beheri 1 TL olan 2.700.000 adet paya karşılık gelen 2.700.000 TL Akfen Altyapı Holding tarafından nakdi olarak tahahhüt edilmiş ve tescilden önce ödenmiştir. Şirket'in kar dağıtımında imtiyazlı hisse senedi bulunmamaktadır.

31 Aralık 2020			
	Pay Oranı (%)	Pay Adedi	Pay Tutarı TL
Akfen Altyapı Holding	100	2.700.000	2.700.000
Toplam	100	2.700.000	2.700.000

31 Aralık 2019			
	Pay Oranı (%)	Pay Adedi	Pay Tutarı TL
Akfen Altyapı Holding	100	2.000.000	2.000.000
Toplam	100	2.000.000	2.000.000

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri bulunmamaktadır.

Geçmiş yıl zararları

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in 401.711 TL tutarında geçmiş yıl zararı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 1.086.975 TL).

Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları

1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla geçerli olan “TMS 19 - Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardında yapılan değişiklikler doğrultusunda, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında ortaya çıkan 33.834 TL tutarındaki aktüeryal kayıp özkaynaklar altında “Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları yeniden değerlendirme ölçüm kazançları” hesabında muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2019: 37.920 TL). 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yılda diğer kapsamlı gelir veya gider tablosunda tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları 6.324 TL'dir. (31 Aralık 2019: 12.295 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****11. Hasılat**

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Portföy yönetim komisyonları	3.633.623	4.836.463
Toplam	3.633.623	4.836.463

12. Satışların Maliyeti

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyeti bulunmamaktadır.

13. Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	2.583.701	1.962.897
Danışmanlık giderleri	325.703	1.814.134
Vergi, resim ve harç giderleri	121.639	92.679
Fon hizmet gideri	52.134	56.574
Ofis giderleri	15.184	17.124
Amortisman giderleri ve itfa payları	7.003	-
Seyahat giderleri	6.245	2.111
Reklam giderleri	-	155.277
Diğer	218.104	146.203
Toplam	3.329.713	4.246.999

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait personel giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Personel giderleri		
Ücret giderleri	1.993.172	1.600.149
SGK işveren payı	463.595	264.288
İzin karşılık gideri	80.846	24.451
Kıdem tazminatı karşılık gideri	31.738	60.381
Diğer	14.350	13.628
Toplam	2.583.701	1.962.897

AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)****14. Finansman Gelirleri / Giderleri**

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Vadeli mevduat faiz geliri	194.497	290.919
Toplam	194.497	290.919

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Diğer	731	1.239
Toplam	731	1.239

15. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri**Kurumlar vergisi**

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı %20’dir Ancak Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen Geçici 10’ncu madde uyarınca %20 oranındaki kurumlar vergisi, kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine (özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine) ait kurum kazançları için %22 olarak uygulanacaktır. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %20 oranında (2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemleri için %22) geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14 üncü gününe kadar beyan edip on yedinci 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 kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi mahsup edilebilir.

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

AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****15. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri (devamı)****Kurumlar vergisi (devamı)**

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vergi karşılığı yürürlükteki vergi mevzuatı çerçevesinde ayrılmıştır.

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, gelir tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenen vergi ve fonlar	-	43.626
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	-	43.626

Şirket'in dönem karı vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönem karı vergi yükümlülüğü	63.945	-
Toplam	63.945	-

Ertelenen vergi

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

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

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi giderinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Cari dönem vergi gideri	(98.949)	-
Ertelenmiş vergi gideri	(29.061)	(193.880)
Toplam vergi gideri	(128.010)	(193.880)

Aşağıda dökümü verilen vergi mutabakatında, Şirket'in, 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait toplam vergi provizyonu ile yasal vergi oranının vergi öncesi zarar rakamına uygulanmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farkları göstermektedir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Vergi öncesi kar	496.506	879.144
Yasal oranla hesaplanan vergi (%22)	(109.231)	(193.412)
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(10.431)	(251)
Diğer	(8.348)	(217)
Vergi gideri	(128.010)	(193.880)

AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)****15. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri (devamı)****Ertelenen vergi (devamı)**

Şirket’in, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<i>Ertelenmiş vergi varlıkları</i>		
Kıdem tazminatı karşılığı	47.688	46.866
Kullanılmamış izin karşılığı	44.261	30.901
Kullanılmamış geçmiş yıl zararları	-	45.481
Toplam ertelenmiş vergi varlıkları	91.949	123.248

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hareketi aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
1 Ocak tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı	123.248	319.833
Kar veya zararda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	(29.061)	(193.880)
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	(2.238)	(2.705)
31 Aralık tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı	91.949	123.248

16. Pay Başına Kazanç

Pay Başına Kazanç İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı – TMS 33’e göre hisse senetleri borsada işlem görmeyen işletmeler pay başına kazanç açıklamak zorunda değildir. Şirket’in hisseleri borsada işlem görmediğinden, ilişikteki finansal tablolarda pay başına kazanç hesaplanmamıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Şirket finansal araçlardan kaynaklanan risklerinin yönetimini SPK tarafından yayımlanmış Seri: V No: 34 sayılı "Aracı Kurumların Sermayelerine ve Sermaye Yeterliliğine İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ 34") ve Seri:V, No:135 sayılı "Aracı Kurumların Sermayelerine ve Sermaye Yeterliliğine İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" ("Tebliğ 135") kapsamında yapmaktadır. Şirket, Tebliğ 34 ve Tebliğ 135 kapsamında periyodik olarak Risk karşılığı, Sermaye yeterliliği tabanı ve Likidite yükümlülüğü hesaplama tablolarını hazırlayıp SPK'ya göndermekle yükümlüdür.

17.1. Kredi riski

Şirket, bireyler ve şirketler adına çeşitli portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunmakta ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Şirket faaliyetleri arasında çeşitli menkul kıymet alım-satım işlemlerini de yapmaktadır. Bu faaliyetler sırasında Şirket, karşı tarafın anlaşmalarda belirlenen şartları yerine getirmemesi durumunda anlaşmada belirlenen menkul kıymetin satın alınmasından veya satılmasından dolayı ortaya çıkabilecek zarara maruz kalabilmektedir. Böyle bir işlem zararını kontrol etmek veya azaltmak amacıyla Şirket, müşterilerinden hesaplarında nakit veya nakde eşdeğer varlıkları bulundurmalarını istemektedir. Ticari alacaklar için 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 Aralık 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**17. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)****17.1. Kredi riski (devamı)**

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

31 Aralık 2020	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	356.469	-	1.551	-	2.957.536	3.315.556
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	356.469	-	1.551	-	2.957.536	3.315.556
Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların kayıtlı değeri	-	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net kayıtlı değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net kayıtlı değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt kayıtlı değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerın teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt kayıtlı değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerın teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 Aralık 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**17. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)****17.1. Kredi riski (devamı)**

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

31 Aralık 2019	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	308.572	-	-	-	2.747.097	3.055.669
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	308.572	-	-	-	2.747.097	3.055.669
Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların kayıtlı değeri	-	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net kayıtlı değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net kayıtlı değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt kayıtlı değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerın teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt kayıtlı değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerın teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)****17. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)****17.2. Likidite riski**

Likidite riski, Şirket’in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Şirket’in likidite yönetimi yaklaşımı, her dönem yeterli likiditeye sahip olup vadeleri geldiğinde yükümlülüklerini hem olağan hem de zor koşullarda herhangi bir kabul edilemez bir zarara ve Şirket’in piyasadaki ismine zarar vermeden karşılamaktır.

Aşağıdaki tablo, Şirket’in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır.

31 Aralık 2020

Sözleşme uyarınca vadeler	Kayıtlı Değeri	Sözleşme uyarınca 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						
Ticari borçlar	171.910	171.910	171.910	-	-	-
Diğer borçlar	100.802	100.802	100.802	-	-	-
Toplam yükümlülükler	272.712	272.712	272.712	-	-	-

31 Aralık 2019

Sözleşme uyarınca vadeler	Kayıtlı Değeri	Sözleşme uyarınca 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						
Ticari borçlar	515.495	515.495	515.495	-	-	-
Diğer borçlar	95.893	95.893	95.893	-	-	-
Toplam yükümlülükler	611.388	611.388	611.388	-	-	-

17.3. Sermaye yönetimi

Şirket, Temmuz 2014 tarihinde yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri III No:55.1 “Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak sermayesini tanımlamakta ve yönetmektedir.

17.4. Piyasa riski**Kur riski yönetimi**

Yabancı para riski herhangi bir finansal enstrümanın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğan risktir.

Şirket’in, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla önemli seviyede döviz varlığı veya borcu bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

17.4. Piyasa riski (devamı)

Faiz oranı riski

Şirket, sahip olduğu nakdi, günün koşullarına göre menkul kıymet veya banka mevduatı olarak değerlendirmektedir.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla faiz oranına duyarlı finansal araçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Faiz Pozisyonu Tablosu		31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Bankalar-Vadeli mevduat	1.857.762	2.747.097

18. Bilanço sonrası hususlar

Yoktur.