

**FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ  
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**

**01.01.2023-30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN  
HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

|   |        |
|---|--------|
| FİNANSAL DURUM TABLOSU.....   | 1-2    |
| KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....  | 3      |
| ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU .....  | 4      |
| NAKİT AKIŞ TABLOSU.....   | 5      |
| FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR.....   | 6-34   |
| 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....   | - 6 -  |
| 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....  | - 7 -  |
| 3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ .....   | - 17 - |
| 4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....   | - 17 - |
| 5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....  | - 17 - |
| 6. FİNANSAL YATIRIMLAR.....   | - 17 - |
| 7. FİNANSAL BORÇLANMALAR.....   | - 17 - |
| 8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR.....  | - 18 - |
| 9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR.....  | - 19 - |
| 10. STOKLAR .....   | - 19 - |
| 11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....  | - 19 - |
| 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....  | - 19 - |
| 13. MADDİ DURAN VARLIKLAR .....   | - 20 - |
| 14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....   | - 20 - |
| 15. KULLANIM HAKKI VARLIKLAR.....   | - 20 - |
| 16. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER.....   | - 20 - |
| 17. KARŞILIKLAR / KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....  | - 21 - |
| 18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR ve KARŞILIKLAR .....   | - 22 - |
| 19. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....  | - 23 - |
| 20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ .....   | - 23 - |
| 21. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-).....   | - 25 - |
| 22. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA GİDERLERİ (-) .....   | - 25 - |
| 23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-) .....  | - 26 - |
| 24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-).....  | - 26 - |
| 25. FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ (-) .....   | - 26 - |
| 26. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ.....  | - 26 - |
| 27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....  | - 27 - |
| 28. GELİR VERGİLERİ (Ertelenmiş Vergi Varlığı ve Yükümlülüğü Dahil) .....   | - 28 - |
| 29. PAY BAŞINA KAZANÇ .....   | - 29 - |
| 30. KUR DEĞİŞİMİN ETKİLERİ .....  | - 30 - |
| 31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....   | - 31 - |
| 32. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....                                    | - 34 - |
| 33. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI .....   | - 34 - |
| 34. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....  | - 34 - |
| 35. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR ..... | - 34 - |

**FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

| <b>VARLIKLAR</b>   | <b>Not</b> | <b>Sınırlı<br/>Denetimden Geçmemiş<br/>30 Eylül 2023</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden Geçmiş<br/>31 Aralık 2022</b> |
|--|------------|--|--|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                   |            | <b>14.666.385</b>  | <b>6.241.619</b>   |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                | 5          | 14.341.576   | 6.188.613  |
| Finansal Yatırımlar                                      | 6          | 11.954   | -  |
| Ticari Alacaklar   |            |  |  |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar                    | 27         | -  | -  |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar            | 8          | -  | -  |
| Diğer Alacaklar  |            |  |  |
| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar                     | 27         | 52.201   | -  |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar             | 9          | -  | 35.200   |
| Stoklar  | 10         | -  | -  |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                   |            |  |  |
| İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler                | 27         | -  | -  |
| İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler        | 11         | 260.654  | 17.806   |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar                   | 28         | -  | -  |
| Diğer Dönen Varlıklar                                    |            |  |  |
| İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar               | 27         | -  | -  |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar       | 19         | -  | -  |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                   |            | <b>1.311.596</b>   | <b>1.141.932</b>   |
| Finansal Yatırımlar                                      | 6          | -  | -  |
| Ticari Alacaklar   | 8          | -  | -  |
| Diğer Alacaklar  |            |  |  |
| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar                     | 27         | -  | -  |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar             | 9          | -  | -  |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                            | 12         | -  | -  |
| Maddi Duran Varlıklar                                    | 13         | 935.239  | 871.834  |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                            | 14         | -  | -  |
| Kullanım Hakkı Varlıklar                                 | 15         | 374.469  | 256.844  |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                   |            |  |  |
| İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler                | 27         | -  | -  |
| İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler        | 11         | -  | -  |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı                                 | 28         | 1.888  | 13.254   |
| Diğer Duran Varlıklar                                    |            |  |  |
| İlişkili Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar         | 27         | -  | -  |
| İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar | 19         | -  | -  |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                  |            | <b>15.977.981</b>  | <b>7.383.551</b>   |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**

**30 EYLÜL 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

| <b>KAYNAKLAR</b>  | <b>Not</b> | <b>Sınırlı<br/>Denetimden Geçmemiş<br/>30 Eylül 2023</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden Geçmiş<br/>31 Aralık 2022</b> |
|---|------------|--|--|
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                |            | <b>501.251</b>   | <b>196.573</b>   |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar  | 7          | -  | -  |
| Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler                | 16         | 260.044  | 81.143   |
| Ticari Borçlar  |            |  |  |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                               | 27         | -  | -  |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                       | 8          | 82.130   | 6.450  |
| Diğer Borçlar   |            |  |  |
| İlişkili Taraflara Diğer Borçlar                                | 27         | -  | -  |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                        | 9          | 159.077  | 108.980  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                | 18         | -  | -  |
| Ertelemiş Gelirler  |            |  |  |
| İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler                         | 27         | -  | -  |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler                 | 11         | -  | -  |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü                                    | 28         | -  | -  |
| Kısa Vadeli Karşılıklar   |            |  |  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar              | 18         | -  | -  |
| Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar                                   | 17         | -  | -  |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                 |            |  |  |
| İlişkili Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler              | 27         | -  | -  |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler      | 19         | -  | -  |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                |            | <b>162.581</b>   | <b>180.159</b>   |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar  | 7          | -  | -  |
| Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler                | 16         | 125.411  | 180.159  |
| Ticari Borçlar  |            |  |  |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                               | 27         | -  | -  |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                       | 8          | -  | -  |
| Diğer Borçlar   | 9          | -  | -  |
| Ertelemiş Gelirler  | 11         | -  | -  |
| Uzun Vadeli Karşılıklar   |            |  |  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar              | 18         | 6.298  | -  |
| Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar                                   | 17         | -  | -  |
| Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü                                     | 28         | 30.872   | -  |
| Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler                                 | 19         | -  | -  |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>  |            | <b>15.314.149</b>  | <b>7.006.819</b>   |
| Ödenmiş Sermaye   | 20         | 18.000.000   | 8.000.000  |
| Paylara İlişkin Primler (İskontolar)                            | 20         | -  | -  |
| Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş          |            |  |  |
| Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler                           | 20         | -  | -  |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) | 20         | -  | -  |
| Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş             |            |  |  |
| Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler                           | 20         | -  | -  |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                             | 20         | -  | -  |
| Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)                                   | 20         | (863.601)  | -  |
| Net Dönem Karı/Zararı (-)                                       |            | (1.822.250)  | (993.181)  |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>   |            | <b>15.977.981</b>  | <b>7.383.551</b>   |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

| KAR veya ZARAR KISMI   | Not | Sınırlı Denetimden Geçmemiş |                   |                    |                   |
|--|-----|-----------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|  |     | 01.01.-30.09.2023           | 01.01.-30.09.2022 | 01.07.-30.09.2023  | 01.07.-30.09.2022 |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>  |     |                             |                   |                    |                   |
| Hasılat  | 21  | -                           | -                 | -                  | -                 |
| Satışların Maliyeti (-)  | 21  | -                           | -                 | -                  | -                 |
| <b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar</b>  |     |                             |                   |                    |                   |
| Genel Yönetim Giderleri (-)  | 22  | (4.671.115)                 | (222.033)         | (1.962.060)        | (222.033)         |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)                                    | 22  | -                           | -                 | -                  | -                 |
| Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)  | 22  | -                           | -                 | -                  | -                 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler   | 23  | 2.439.005                   | 81.826            | 409.948            | 81.826            |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                       | 23  | (33.461)                    | -                 | (11.038)           | -                 |
| <b>FAALİYET KARI/ ZARARI (-)</b>   |     | <b>(2.265.571)</b>          | <b>(140.207)</b>  | <b>(1.563.150)</b> | <b>(140.207)</b>  |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler  | 24  | 485.559                     | 7.596             | 343.681            | 7.596             |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)  | 24  | -                           | -                 | -                  | -                 |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>                          |     | <b>(1.780.012)</b>          | <b>(132.611)</b>  | <b>(1.219.469)</b> | <b>(132.611)</b>  |
| Finansman Gelirleri  | 25  | -                           | -                 | -                  | -                 |
| Finansman Giderleri (-)  | 25  | -                           | -                 | -                  | -                 |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI</b>                       |     | <b>(1.780.012)</b>          | <b>(132.611)</b>  | <b>(1.219.469)</b> | <b>(132.611)</b>  |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / Gideri (-)</b>                       |     | <b>(42.238)</b>             | <b>-</b>          | <b>(18.010)</b>    | <b>-</b>          |
| Dönem Vergi Gelir / Gideri (-)   | 28  | -                           | -                 | -                  | -                 |
| Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)   | 28  | (42.238)                    | -                 | (18.010)           | -                 |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI</b>                              |     | <b>(1.822.250)</b>          | <b>(132.611)</b>  | <b>(1.237.479)</b> | <b>(132.611)</b>  |
| <b>DURDURULAN FAALİYETLER</b>  |     |                             |                   |                    |                   |
| Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı (-)                   |     | -                           | -                 | -                  | -                 |
| <b>DÖNEM KÂRI/ZARARI</b>   |     | <b>(1.822.250)</b>          | <b>(132.611)</b>  | <b>(1.237.479)</b> | <b>(132.611)</b>  |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç                                  | 29  | (0,10)                      | -                 | (0,15)             | -                 |
| <b>DÖNEM KÂRI/ZARARI</b>   |     | <b>(1.822.250)</b>          | <b>(132.611)</b>  | <b>(1.237.479)</b> | <b>(132.611)</b>  |
| <b>DÖNEM KÂRI/ZARARI DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</b>                             |     |                             |                   |                    |                   |
| <b>Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>                      |     |                             |                   |                    |                   |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)              | 26  | -                           | -                 | -                  | -                 |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) Vergi Etkisi | 26  | -                           | -                 | -                  | -                 |
| <b>Kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar</b>                    |     |                             |                   |                    |                   |
| Yabancı Para Çevrim Farkları   |     | -                           | -                 | -                  | -                 |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>  |     | <b>-</b>                    | <b>-</b>          | <b>-</b>           | <b>-</b>          |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>   |     | <b>(1.822.250)</b>          | <b>(132.611)</b>  | <b>(1.237.479)</b> | <b>(132.611)</b>  |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

|                                       | Not       | Ödenmiş<br>Sermaye | Paylara İlişkin<br>Primler<br>(İskontolar) | Kâr veya Zararda Yeniden<br>Sınıflandırılmayacak Birikmiş<br>Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler |   | Kâr veya Zararda Yeniden<br>Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer<br>Kapsamlı Gelirler veya Giderler | Kardan Ayrılan<br>Kısıtlanmış<br>Yedekler | Birikmiş Karlar / Zararlar       |                              | Toplam            |
|---------------------------------------|-----------|--------------------|--|--|---|---|---|----------------------------------|------------------------------|-------------------|
|                                       |           |                    |  | Diğer Kazanç/<br>(Kayıplar)  | Tanımlanmış Fayda<br>Planları Yeniden Ölçüm<br>Kazançları (Kayıpları) | Yabancı Para<br>Çevrim Farkları   |   | Geçmiş Yıllar<br>Karı/Zararı (-) | Net Dönem<br>Karı/Zararı (-) |                   |
| <b>01.09.2022 bakiyesi</b>            | <b>20</b> | <b>8.000.000</b>   | -  | -  | -   | -   | -   | -                                | -                            | <b>8.000.000</b>  |
| Hatalara İlişkin Düzeltmeler          |           | -                  | -  | -  | -   | -   | -   | -                                | -                            | -                 |
| Düzeltmelerden Sonraki Tutar          |           | 8.000.000          | -  | -  | -   | -   | -   | -                                | -                            | 8.000.000         |
| Sermaye arttırımı                     |           | -                  | -  | -  | -   | -   | -   | -                                | -                            | -                 |
| Transferler                           |           | -                  | -  | -  | -   | -   | -   | -                                | -                            | -                 |
| <b>Toplam kapsamlı gelir /(gider)</b> |           |                    |  |  |   |   |   |                                  |                              | -                 |
| Dönem karı/ (zararı)                  |           | -                  | -  | -  | -   | -   | -   | -                                | (132.611)                    | (132.611)         |
| Diğer kapsamlı gelir / (gider)        |           | -                  | -  | -  | -   | -   | -   | -                                | -                            | -                 |
| <b>30.09.2022 bakiyesi</b>            | <b>20</b> | <b>8.000.000</b>   | -  | -  | -   | -   | -   | -                                | <b>(132.611)</b>             | <b>7.867.389</b>  |
| <b>01.01.2023 bakiyesi</b>            | <b>20</b> | <b>8.000.000</b>   | -  | -  | -   | -   | -   | -                                | <b>(993.181)</b>             | <b>7.006.819</b>  |
| Hatalara İlişkin Düzeltmeler          |           | -                  | -  | -  | -   | -   | -   | -                                | <b>129.580</b>               | 129.580           |
| Düzeltmelerden Sonraki Tutar          |           | 8.000.000          | -  | -  | -   | -   | -   | -                                | (863.601)                    | 7.136.399         |
| Sermaye arttırımı                     |           | 10.000.000         | -  | -  | -   | -   | -   | -                                | -                            | 10.000.000        |
| Transferler                           |           | -                  | -  | -  | -   | -   | -   | (863.601)                        | 863.601                      | -                 |
| <b>Toplam kapsamlı gelir /(gider)</b> |           |                    |  |  |   |   |   |                                  |                              | -                 |
| Dönem karı/ (zararı)                  |           | -                  | -  | -  | -   | -   | -   | -                                | (1.822.250)                  | (1.822.250)       |
| Diğer kapsamlı gelir / (gider)        |           | -                  | -  | -  | -   | -   | -   | -                                | -                            | -                 |
| <b>30.09.2023 bakiyesi</b>            | <b>20</b> | <b>18.000.000</b>  | -  | -  | -   | -   | -   | <b>(863.601)</b>                 | <b>(1.822.250)</b>           | <b>15.314.149</b> |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

|  | Not   | Sınırlı Denetimden Geçmemiş<br>01.01.-30.09.2023 | 01.01.-30.09.2022 |
|--|-------|--|-------------------|
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI</b>                          |       |  |                   |
| <b>Dönem Karı / (Zararı)</b>   |       |  |                   |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)  |       | (1.822.250)                                      | (132.611)         |
| <b>Dönem NetKarı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>                          |       |  |                   |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler                                    | 13-14 | 19.049   | -                 |
| Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler  |       |  |                   |
| Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler                            | 8     | -  | -                 |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler   |       |  |                   |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler     | 18    | 6.298  | -                 |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                   |       |  |                   |
| Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri                               | 8     | -  | -                 |
| Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri                           | 8     | -  | -                 |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler  | 25    | -  | -                 |
| Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler                                    |       | 136.108  | -                 |
| Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler   | 28    | 42.238   | -                 |
| <b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>                    |       | <b>(1.618.557)</b>                               | <b>(132.611)</b>  |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                             | 8-27  | -  | -                 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler         | 9-27  | (17.001)   | -                 |
| Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler                                | 10    | -  | -                 |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                               | 8-27  | 75.680   | -                 |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler         | 9-27  | 50.097   | 52.635            |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/azalış                      | 18    | -  | -                 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)                                |       | (242.848)  | (29.658)          |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)                            |       | -  | -                 |
| Finansal yatırımdaki değişimler  |       | (11.954)   | -                 |
| <b>İşletme faaliyet ile ilgili olarak oluşan nakit (+)</b>                             |       | <b>(1.764.583)</b>                               | <b>(109.634)</b>  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler         | 18    | -  | -                 |
| Vergi İadeleri (Ödemeleri)   | 28    | -  | -                 |
| <b>İşletme Faaliyetlerden Kaynaklanan Net Nakit</b>                                    |       | <b>(1.764.583)</b>                               | <b>(109.634)</b>  |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>                             |       |  |                   |
| <b>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri</b> |       |  |                   |
| Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri                              | 13    | 1.535  | -                 |
| Maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri                      | 14    | -  | -                 |
| <b>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları</b>  |       |  |                   |
| Maddi duran varlık alımında kaynaklanan nakit çıkışları                                | 13    | (83.989)   | -                 |
| Maddi olmayan duran varlık alımında kaynaklanan nakit çıkışları                        | 14    | -  | -                 |
| <b>Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen nakit</b>                        |       | <b>(82.454)</b>                                  | <b>-</b>          |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>                           |       |  |                   |
| Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri   |       | 10.000.000                                       | -                 |
| Borçlanmalarla ilgili artış / (azalış)   | 7     | -  | -                 |
| <b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit</b>                                |       | <b>10.000.000</b>                                | <b>-</b>          |
| <b>Nakit Ve Benzerlerinde Meydana Gelen Net Artış</b>                                  | 5     | 8.152.963  | (109.634)         |
| <b>Dönem Başındaki Nakit Ve Nakit Benzerleri Mevcudu</b>                               | 5     | 6.188.613  | 8.000.000         |
| <b>Dönem Sonundaki Nakit Ve Nakit Benzerleri Mevcudu</b>                               |       | <b>14.341.576</b>                                | <b>7.890.366</b>  |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

**FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.** ("Şirket") Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak portföy yöneticiliğine ilişkin faaliyetlerde bulunmak amacıyla kurulmuş ve kuruluşu 01 Eylül 2022 tarihinde tescil edilerek, 02 Eylül 2022 tarihli 10652 sayılı ticaret sicil gazetesi ile ilan edilmiştir.

Şirket, 31.03.2023 tarih ve GGSPYŞ/PY.10/420 sayılı portföy yöneticiliği faaliyet izni ile yetki belgesi almıştır.

#### FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

Merkez Adresi : Halide Edip Adivar Mah. Darülaceze Cad. Akın Plaza Blok No:3 İç Kapı:113 Şişli/İstanbul  
Ticaret Sicil No : 403381-5

Şirket'in merkez dışında şubesi bulunmamaktadır.

Şirketin faaliyet konusu başlıca şöyledir:

Şirketin ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kanunu "SPKn" ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonlarının ve girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir.

Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan şartları sağlamak ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan (Kurul) gerekli izin ve/veya yetki belgelerini almak kaydıyla, kolektif portföy yöneticiliği ve kurucusu veya yöneticisi olduğu yatırım fonlarının katılma paylarının pazarlanması ve dağıtılması faaliyetinde bulunabilir.

Şirketin faaliyetlerine ilişkin sınırlamalarda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. Şirket, portföyün döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korunması amacıyla, sermaye piyasası mevzuatında tanımlanan türev araçlara taraf olabilir.

Şirket amacı ve faaliyet konusu ile ilgili olmak ve mevzuattaki kısıtlamalara tabi olmak şartı ile faaliyetleri için gerekli olan tasınır ve tasınmaz mallar satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, ipotek tesis edebilir, ipotegi fekkedebilir, hak ve alacaklarının tahsil ve temini için aynı 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, fek işlemleri yapabilir, ihtiyati ve icrai haciz vaz ve fek edebilir.

#### Dönemler itibarıyla çalışan personel sayıları aşağıdaki gibidir:

|                   | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-------------------|---------------|----------------|
| Personel sayıları | 5             | 7              |

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

| Sermaye Yapısı            | 30 Eylül 2023     |                | 31 Aralık 2022   |                |
|---------------------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|
|                           | Pay Tutarı        | Pay Oranı      | Pay Tutarı       | Pay Oranı      |
| Kamuran DEĞGİN            | 7.200.000         | 40,00%         | 3.200.000        | 40,00%         |
| Christian PER, VESTERMARK | 7.200.000         | 40,00%         | 3.200.000        | 40,00%         |
| Serkan TOPAKTAŞ           | 3.600.000         | 20,00%         | 1.600.000        | 20,00%         |
| <b>Ödenmiş Sermaye</b>    | <b>18.000.000</b> | <b>100,00%</b> | <b>8.000.000</b> | <b>100,00%</b> |

Şirket sermayesi her biri 1 TL değerinde tamamı 18.000.000 adet paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 8.000.000 adet).

20.06.2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile Şirket 10.000.000 TL tutarında sermaye artışı yapmış olup, toplam sermayesi 18.000.000 TL'ye çıkmıştır. Söz konusu sermaye artışı kararı 13.07.2023 tarih ve 10870 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### Uygulanan Muhasebe Standartları

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

Şirket, muhasebe kayıtlarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatına uygun olarak tutmaktadır. İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

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

Ara dönem özet finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin özet finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez

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

##### Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

##### Kullanılan Para Birimi

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

##### Enflasyon Muhasebesi Uygulamasına Son Verilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK mevzuatına uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, KGK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı (TMS 29) uygulanmamıştır.

##### İşletmenin Sürekliliği

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.

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

#### Netleştirme / Mahsup

Finansal tablolardaki varlık ve yükümlülükler TMS/TFRS kapsamında izin verilen ve zorunlu haller dışında birbirinden mahsup edilmemiştir. Gelir ve gider kalemleri de ancak TMS/TFRS kapsamında öngörülmesi halinde birbirinden mahsup edilmiş, aksi halde mahsup edilmemiştir.

#### TFRS/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 İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

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

#### Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelemiş Vergi

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

#### *TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması*

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas alınmasını gerektirmektedir.

TMS 1’de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

#### *TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı*

Bu değişiklik “muhasebe tahminlerindeki değişiklik” tanımı yerine “muhasebe tahmini” tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir.

TMS 8’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

#### *TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelemiş Vergi*

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların olduğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir.

TMS 12’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

#### *TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler*

TFRS 17’de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9’u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9’un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar Grup henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri  
TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması  
TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması  
TFRS 16 (Değişiklikler) Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü  
TMS 1 (Değişiklikler) Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

TFRS 16 (Değişiklikler) Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü

TFRS 16'daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15'teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır.

TFRS 16'da yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

#### Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Şirket'in finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını etkileyecek nitelikte muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Uygulanan muhasebe politikalarında yakın gelecekte bir değişiklik öngörülmemektedir.

#### Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Bir muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde; gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Bir hatanın düzeltme tutarı geriye dönük olarak dikkate alınır. Bir hata, ortaya çıktığı önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarların yeniden düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce meydana geldiğinde, söz konusu döneme ait birikmiş karlar hesabının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir.

Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

**Muhasebe farkı düzeltme etkisi:** Önceki dönem amortisman hesaplamasında tespit edilen fark cari dönemde geçmiş yıl kar/zararı ile düzeltilmiş olup tutarı 129.580 TL'dir.

#### Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

TMS/TFRS kapsamında muhasebe politikaları; finansal tabloların hazırlanmasında ve sunulmasında işletmeler tarafından kullanılan belirli ilkeler, esaslar, gelenekler, kurallar ve uygulamalardır.

#### Hasılatın kaydedilmesi

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Faiz geliri, süreye bağlı olarak kalan anapara üzerinden efektif faiz oranı uygulanarak tahakkuk ettirilir. Buradaki efektif faiz oranı, ilgili finansal varlığın ömrü boyunca elde edilecek tahmini nakit girişlerin iskonto edilmesinde kullanılır.

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

Şirket aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir:

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

Ücret ve komisyon gelir giderleri

Ücret ve komisyonlar, fon yönetim ücreti komisyonları, portföy yönetim komisyonları, hizmet gelirleri tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Fon Yönetim ve Fon Performans komisyon gelirleri

Fon Performans ücreti gelirleri, Şirket tarafından yönetilen fonlardan; sözleşme üzerinde belirlenmiş oranlar dahilinde, benchmark (karşılaştırma ölçütü) oranları üzerinden hesaplanarak alınan performans komisyon gelirlerinden oluşmaktadır.

Fon Performans ücreti gelirleri sözleşmede belirtilen ilgili performans dönemi sonunda tahakkuk esasına uyarınca muhasebeleştirilir.

#### Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar "gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", "itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar", olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

#### Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

#### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirilmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

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

#### Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

#### Finansal borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Alınan finansal borç tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosunda finansal borç süresince tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Şirket'in bilanço tarihinden itibaren 12 ay için yükümlülüğü geri ödemeyi erteleme gibi koşulsuz hakkı bulunmuyorsa finansal borçlar, kısa vadeli yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

#### Ticari borçlar

Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleriyle deftere alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri ile muhasebeleştirilir.

#### Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

Bütün finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Şirket'in varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

Bir finansal varlık (ya da finansal varlığın veya benzer finansal varlıklardan oluşan grubun bir kısmı);

- varlıktan nakit akımı elde etme hakkına ilişkin sürenin bitmiş olması durumunda;
- Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etme hakkı olmakla birlikte, üçüncü kişilere direkt devretme zorunluluğu olan bir anlaşma kapsamında çok fazla zaman geçirmeden tamamını ödeme yükümlülüğü olması durumunda;
- Şirket'in finansal varlıktan nakit akımlarını elde etme hakkını devretmesi ve (a) varlık ile ilgili tüm risk veya ödüllerin devredilmiş veya (b) tüm hak ya da ödüllerin transfer edilmemiş olmasına rağmen, varlık üzerindeki tüm kontrolleri transfer etmiş olması durumunda kayıtlardan çıkarılır.

Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etmesi hakkını devretmesi bununla birlikte tüm risk ya da menfaatlerin transfer edilmemesi veya üzerindeki kontrolü devretmemesi durumunda, varlık, Şirket'in varlık ile devam eden ilişkisine bağlı olarak finansal tablolarda taşınır.

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

#### Riskten korunma muhasebesi

Şirket, riskten korunma işlemi başlangıcında riskten korunma aracı ve riskten korunma kalemi arasındaki ilişkinin yanı sıra risk yönetim hedefleri ve çeşitli riskten korunma işlemleri gerçekleştirmeye ilişkin stratejisini dokümanate eder. Şirket, hem riskten korunma işlemi başlangıcında hem de düzenli aralıklarla riskten korunma işlemlerinde kullanılan riskten korunma araçlarının riskten korunma kalemlerinin değerlerindeki değişiklikleri dengeleme açısından yüksek düzeyde etkili olup olmadıklarına ilişkin değerlendirmesini de belgeler.

#### Stoklar

Bulunmamaktadır.

#### Maddi Duran Varlıklar

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

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Mevcut sabit kıymetler için uygulanan amortisman süreleri (ekonomik ömür) ve uygulanan amortisman oranları aşağıdadır.

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

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır ve gerektiğinde düzeltme işlemi yapılmaktadır.

#### Maliyet Yöntemi

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

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

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

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

| Maddi Duran Varlık | Faydalı Ömür  | Faydalı Ömür   |
|--------------------|---------------|----------------|
|                    | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
| Taşıtlar           | 5 yıl         | 5 yıl          |
| Demirbaşlar        | 3-10 yıl      | 3-10 yıl       |
| Özel maliyetler    | 5 yıl         | 5 yıl          |

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

#### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

#### Borçlanma Maliyetleri ve Alınan Krediler

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli 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. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

#### Kur Değişiminin Etkileri

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

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

Finansal tablolar için dönem sonları itibarıyla aşağıdaki kurlar dikkate alınmıştır.

|                       | 30 Eylül 2023 |         | 31 Aralık 2022 |         |
|-----------------------|---------------|---------|----------------|---------|
|                       | Alış          | Satış   | Alış           | Satış   |
| USD (Amerikan Doları) | 27,3767       | 27,4260 | 18,6983        | 18,7320 |
| Euro (Avro)           | 29,0305       | 29,0828 | 19,9349        | 19,9708 |

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

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

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

#### Pay Başına Kazanç- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç

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

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, ortaklarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz pay” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz pay” dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş pay gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama pay sayısı, söz konusu pay senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur.

Pay başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılacak imtiyazlı pay veya seyreltme etkisi olan potansiyel pay bulunmamaktadır.

#### Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

Şirket’in ilişikteki finansal tablolarında, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınır ve bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilir.

#### Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Koşullu Yükümlülükler

##### Karşılıklar

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

##### Koşullu Yükümlülükler

Bu gruba giren yükümlülükler, geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin mahiyette olmayan olayın ileride gerçekleşip gerçekleşmemesi ile mevcudiyeti teyit edilebilecek olan yükümlülükler koşullu yükümlülükler olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir. Çünkü yükümlülüğün yerine getirilmesi için, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimali bulunmamakta veya yükümlülük tutarı yeterince güvenilir olarak ölçülememektedir. Şirket ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmaları ihtimali çok uzak olmadıkça, koşullu yükümlülüklerini finansal tablo dipnotlarında göstermektedir.

##### Koşullu Varlıklar

Şirket’te geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, koşullu varlık olarak değerlendirilmektedir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girişi kesin değil ise koşullu varlıklar finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödemesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilmekte ve raporlanmaktadır.

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

#### İlişkili Taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

- i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:
  - Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da
  - Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
  - Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;
- ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;
- iii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;
- iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;
- v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;
- vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması; veya
- vii) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

#### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

##### Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

##### Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

#### Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

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 bu tür ödemeler tanımlanmış fayda planları olarak nitelendirilmektedir.

Bilançoda 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 gelir tablosuna yansıtılır.

#### Nakit Akımının Raporlanması

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablolarını düzenlemektedir.

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

#### Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Finansal tabloların TMS / TFRS'lere uygun olarak hazırlanması, yönetiminin, politikalarının uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

#### Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

Tahmin ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerdeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 13– Maddi Duran Varlıklar

Not 28 – Gelir Vergileri

### 3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

### 4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket Türkiye’de tek bir alanda faaliyet göstermekte olup bölümlere göre raporlama bulunmamaktadır.

### 5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

|                             | 30 Eylül 2023     | 31 Aralık 2022   |
|-----------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Kasa</b>                 | -                 | -                |
| <b>Bankalar</b>             |                   |                  |
| Vadesiz mevduat (*)         | 2.724.997         | 6.188.202        |
| Vadeli mevduat (**)         | 11.561.679        | -                |
| <b>Diğer hazır değerler</b> | 54.900            | 411              |
| <b>Toplam</b>               | <b>14.341.576</b> | <b>6.188.613</b> |

(\*) Bankalarda bulunan mevduatın 14.286.546 TL’lik kısmı Amerikan Doları (31 Aralık 2022: 6.188.202 TL’lik kısmı Amerikan Doları) cinsindedir.

(\*\*) Vadeli mevduat Amerikan Doları cinsinden olup, % 4 faiz oranı ile 32 günlük olarak vadelenmiştir.

### 6. FİNANSAL YATIRIMLAR

#### Kısa vadeli finansal yatırımlar

|   | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---|---------------|----------------|
| Gerçeğe uygun değeri kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar | 11.954        | -              |
| <b>Toplam</b>   | <b>11.954</b> | <b>-</b>       |

#### Uzun vadeli finansal yatırımlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

### 7. FİNANSAL BORÇLANMALAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR

#### Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

|   | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---|---------------|----------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | -             | -              |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar         | -             | -              |
| Alacak senetleri                              | -             | -              |
| Ertelenmiş finansman giderleri                | -             | -              |
| Şüpheli ticari alacaklar                      | -             | -              |
| Şüpheli alacak karşılığı (-)                  | -             | -              |
| <b>Toplam</b>                                 | -             | -              |

İlişkili olmayan taraflardan ticari alacakların yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir:

|  | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|---------------|----------------|
| Vadesi geçmemiş                              | -             | -              |
| Vadesi üzerinden 1 ay geçmiş                 | -             | -              |
| Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş               | -             | -              |
| Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş              | -             | -              |
| Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -             | -              |
| <b>Toplam</b>                                | -             | -              |

Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenir. Hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|   | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---|---------------|----------------|
| Dönem başı karşılık                       | -             | -              |
| Dönem içerisinde ayrılan karşılık         | -             | -              |
| Eksi, dönem içinde iptal edilen alacaklar | -             | -              |
| <b>Dönem sonu karşılık</b>                | -             | -              |

#### Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

#### Kısa Vadeli Ticari Borçlar

|                                | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Satıcılara borçlar             | 82.130        | 6.450          |
| Borç senetleri                 | -             | -              |
| Ertelenmiş finansman gelirleri | -             | -              |
| <b>Toplam</b>                  | <b>82.130</b> | <b>6.450</b>   |

#### Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR

#### Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

|                                | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Diğer alacaklar                | -             | 35.200         |
| Verilen depozito ve teminatlar | -             | -              |
| <b>Toplam</b>                  | <b>-</b>      | <b>35.200</b>  |

#### Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

#### Kısa Vadeli Diğer Borçlar

|                          | 30 Eylül 2023  | 31 Aralık 2022 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar | 159.077        | 108.102        |
| Diğer                    | -              | 878            |
| <b>Toplam</b>            | <b>159.077</b> | <b>108.980</b> |

#### Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

### 10. STOKLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

### 11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

#### Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

|                             | 30 Eylül 2023  | 31 Aralık 2022 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Verilen sipariş avansları   | -              | -              |
| Gelecek aylara ait giderler | 223.871        | 13.228         |
| Peşin ödenen vergiler       | 36.783         | 4.578          |
| <b>Toplam</b>               | <b>260.654</b> | <b>17.806</b>  |

#### Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

|               | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---------------|---------------|----------------|
| Diğer         | -             | -              |
| <b>Toplam</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>       |

#### Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

|                 | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-----------------|---------------|----------------|
| Alınan avanslar | -             | -              |
| Diğer           | -             | -              |
| <b>Toplam</b>   | <b>-</b>      | <b>-</b>       |

#### Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

| Maddi Duran Varlıklar             | 01.09.2022 |                  |          | 31.12.2022       |                 |                | 30.09.2023       |
|-----------------------------------|------------|------------------|----------|------------------|-----------------|----------------|------------------|
|                                   | Bakiye     | Giriş            | Çıkış    | Bakiye           | Giriş           | Çıkış          | Bakiye           |
| Makine teçhizatlar                | -          | -                | -        | -                | -               | -              | -                |
| Taşıtlar                          | -          | 724.200          | -        | 724.200          | -               | -              | 724.200          |
| Demirbaşlar                       | -          | 285.800          | -        | 285.800          | 83.989          | -              | 369.789          |
| Özel maliyetler                   | -          | 16.058           | -        | 16.058           | -               | (5.085)        | 10.973           |
| <b>Toplam</b>                     | <b>-</b>   | <b>1.026.058</b> | <b>-</b> | <b>1.026.058</b> | <b>83.989</b>   | <b>(5.085)</b> | <b>1.104.962</b> |
| <b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b> |            |                  |          |                  |                 |                |                  |
| Makine teçhizatlar                | -          | -                | -        | -                | -               | -              | -                |
| Taşıtlar                          | -          | (84.455)         | -        | (84.455)         | -               | -              | (84.455)         |
| Demirbaşlar                       | -          | (66.290)         | -        | (66.290)         | (16.600)        | -              | (82.890)         |
| Özel maliyetler                   | -          | (3.479)          | -        | (3.479)          | (2.449)         | 3.550          | (2.378)          |
| <b>Toplam</b>                     | <b>-</b>   | <b>(154.224)</b> | <b>-</b> | <b>(154.224)</b> | <b>(19.049)</b> | <b>3.550</b>   | <b>(169.723)</b> |
| <b>Maddi duran varlıklar, net</b> | <b>-</b>   |                  |          | <b>871.834</b>   |                 |                | <b>935.239</b>   |

Maddi duran varlıkların net defter değeri tablosu aşağıdaki gibidir:

| Maddi Duran Varlıklar | Net Defter Değeri |                |
|-----------------------|-------------------|----------------|
|                       | 30 Eylül 2023     | 31 Aralık 2022 |
| Makine teçhizatlar    | -                 | -              |
| Taşıtlar              | 639.745           | 639.745        |
| Demirbaşlar           | 286.899           | 219.510        |
| Özel maliyetler       | 8.595             | 12.579         |
| <b>Toplam</b>         | <b>935.239</b>    | <b>871.834</b> |

### 14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

### 15. KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

|                          | 01.09.2022 |                |          | 31.12.2022     |                |          | 30.09.2023     |
|--------------------------|------------|----------------|----------|----------------|----------------|----------|----------------|
|                          | Bakiye     | İlaveler       | Çıkışlar | Bakiye         | İlaveler       | Çıkışlar | Bakiye         |
| Binalar                  | -          | 279.507        | -        | 279.507        | 171.913        | -        | 451.420        |
| Binalar amortismanı      | -          | (22.663)       | -        | (22.663)       | (54.288)       | -        | (76.951)       |
| <b>Net defter değeri</b> | <b>-</b>   | <b>256.844</b> | <b>-</b> | <b>256.844</b> | <b>117.625</b> |          | <b>374.469</b> |

Şirket'in bir adet kiralaması mevcut olup, süresi üç yıldır.

### 16. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER

#### Kısa Vadeli Kiralama işlemlerinden borçlar

|                                | 30 Eylül 2023  | 31 Aralık 2022 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Kiralama işlemlerinden borçlar | 260.044        | 81.143         |
| <b>Toplam</b>                  | <b>260.044</b> | <b>81.143</b>  |

#### Uzun Vadeli Kiralama işlemlerinden borçlar

|                                | 30 Eylül 2023  | 31 Aralık 2022 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Kiralama işlemlerinden borçlar | 125.411        | 180.159        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>125.411</b> | <b>180.159</b> |

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 17. KARŞILIKLAR / KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

#### Diğer Kısa ve Uzun Vadeli Karşılıklar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Rapor tarihi itibarıyla Şirket ile ilgili dava ve icralara ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

|   | Adet | Tutar |
|---|------|-------|
| Şirket tarafından açılmış devam eden davalar        | -    | -     |
| Şirket aleyhine açılmış devam eden davalar          | -    | -     |
| Şirket tarafından açılmış devam eden icra takipleri | -    | -     |
| Şirket aleyhine açılmış devam eden icra takipleri   | -    | -     |

#### Koşullu Varlıklar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

#### Koşullu Borçlar

|                    | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--------------------|---------------|----------------|
| Verilen teminatlar | -             | -              |
| İpotekler          | -             | -              |
| <b>Toplam</b>      | -             | -              |

Şirket tarafından verilen TRİ'lerin verildikleri yerler itibarıyla dağılımı aşağıda yer almaktadır.

| Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat – Rehin-İpotekler)   | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---|---------------|----------------|
| 1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı   | -             | -              |
| 2. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                  | -             | -              |
| 3. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | -             | -              |
| 4. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı  | -             | -              |
| - Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı  | -             | -              |
| - 2. ve 3. maddeler kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                             | -             | -              |
| - 3. madde kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı   | -             | -              |
| <b>Toplam</b>   | -             | -              |

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR ve KARŞILIKLAR

#### Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

|                                      | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| Personele borçlar                    | -             | -              |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | -             | -              |
| <b>Toplam</b>                        | -             | -              |

#### Çalışanlara Sağlanan Faydalara Kısa Vadeli İlişkin Karşılıklar

|                | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|----------------|---------------|----------------|
| İzin karşılığı | -             | -              |
| <b>Toplam</b>  | -             | -              |

#### Çalışanlara Sağlanan Faydalara Uzun Vadeli İlişkin Karşılıklar

|                           | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---------------------------|---------------|----------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı | 6.298         | -              |
| <b>Toplam</b>             | <b>6.298</b>  | -              |

#### Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

|                          | 30 Eylül 2023        | 31 Aralık 2022        |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|
| Yıllık iskonto oranı (%) | %2,54                | -                     |
|                          | <b>30 Eylül 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
| 1 Ocak bakiyesi          | -                    | -                     |
| Hizmet maliyeti          | 6.298                | -                     |
| Faiz maliyeti            | -                    | -                     |
| Aktüeryal kayıp/(kazanç) | -                    | -                     |
| Ödenen tazminatlar       | -                    | -                     |
| <b>Toplam</b>            | <b>6.298</b>         | -                     |

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Şirket’in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Eylül 2023 tarihinde geçerli olan 23.489,83 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır ( 31 Aralık 2022: 15.371,40 TL ).

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 19. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

#### Diğer Dönen Varlıklar

|               | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---------------|---------------|----------------|
| Devreden KDV  | -             | -              |
| <b>Toplam</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>       |

#### Diğer Duran Varlıkları

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

#### Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

#### Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

### 20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

| Sermaye Yapısı            | 30 Eylül 2023     |                | 31 Aralık 2022   |                |
|---------------------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|
|                           | Pay Tutarı        | Pay Oranı      | Pay Tutarı       | Pay Oranı      |
| Kamuran DEĞGİN            | 7.200.000         | 40,00%         | 3.200.000        | 40,00%         |
| Christian PER, VESTERMARK | 7.200.000         | 40,00%         | 3.200.000        | 40,00%         |
| Serkan TOPAKTAŞ           | 3.600.000         | 20,00%         | 1.600.000        | 20,00%         |
| <b>Ödenmiş Sermaye</b>    | <b>18.000.000</b> | <b>100,00%</b> | <b>8.000.000</b> | <b>100,00%</b> |

#### Paylara İlişkin Primler (İskontolar)

|                                  | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Hisse senedi ihraç primleri, net | -             | -              |
| <b>Toplam</b>                    | <b>-</b>      | <b>-</b>       |

Hisse senedi ihraç primleri, Şirket paylarının halka arz sonrasında nominal değer üzerindeki satış değeri olup, giderler düşülmüş net tutardır.

#### Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

##### Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)

|                                 | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Aktüeryal (kazanç) / kayıp fonu | -             | -              |
| <b>Toplam</b>                   | <b>-</b>      | <b>-</b>       |

##### Aktüeryal kazanç/(kayıp) hareket tablosu

|                         | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Açılış bakiyesi         | -             | -              |
| Cari dönemde hesaplanan | -             | -              |
| <b>Kapanış bakiyesi</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>       |

#### Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

#### Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

|                | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|----------------|---------------|----------------|
| Yasal yedekler | -             | -              |
| <b>Toplam</b>  | -             | -              |

Yasal yedekler hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                     | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-------------------------------------|---------------|----------------|
| Açılış bakiyesi                     | -             | -              |
| Cari dönemde ayrılan yasal yedekler | -             | -              |
| <b>Yasal yedekler</b>               | -             | -              |

Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin % 20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının % 5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin % 5'ini aşan tüm kar payı dağıtımlarının % 10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçeler, toplam sermayenin % 50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar, ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

| Geçmiş Yıl Karı / Zararları (-)        | 30 Eylül 2023    | 31 Aralık 2022 |
|--|------------------|----------------|
| Açılış bakiyesi                        | -                | -              |
| Önceki dönem karı / (zararı)           | (993.181)        | -              |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler    | -                | -              |
| Diğer düzeltmeler                      | 129.580          | -              |
| <b>Geçmiş Yıl Karı / Zararları (-)</b> | <b>(863.601)</b> | -              |

Net dönem karı dışındaki birikmiş karlar geçmiş yıl karları / (zararları) içerisinde gösterilir. Özleri itibariyle birikmiş kar niteliğinde olan dolayısıyla kısıtlanmamış olan olağanüstü yedekler de birikmiş kar sayılır ve bu kalemdedir gösterilir.

#### Kar Dağıtım

Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtılabilecektir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 21. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

| Satış Gelirleri , Net               | 01.01-<br>30.09.2023         | 01.01-<br>30.09.2022         | 01.07-<br>30.09.2023         | 01.07-<br>30.09.2022         |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Yurtiçi satış gelirleri             | -                            | -                            | -                            | -                            |
| Yurtdışı satış gelirleri            | -                            | -                            | -                            | -                            |
| Diğer satış gelirleri               | -                            | -                            | -                            | -                            |
| <b>Toplam Gelirler</b>              | -                            | -                            | -                            | -                            |
| Satıştan iadeler (-)                | -                            | -                            | -                            | -                            |
| <b>Satış gelirleri, net</b>         | -                            | -                            | -                            | -                            |
| <b>Satışların Maliyeti (-)</b>      | <b>01.01-<br/>30.09.2023</b> | <b>01.01-<br/>30.09.2022</b> | <b>01.07-<br/>30.09.2023</b> | <b>01.07-<br/>30.09.2022</b> |
| Satılan hizmet maliyeti             | -                            | -                            | -                            | -                            |
| Satılan ticari malın maliyeti       | -                            | -                            | -                            | -                            |
| <b>Satışların Maliyeti</b>          | -                            | -                            | -                            | -                            |
| <b>Brüt Satış Karı / Zararı (-)</b> | -                            | -                            | -                            | -                            |

### 22. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA GİDERLERİ (-)

|   | 01.01-<br>30.09.2023 | 01.01-<br>30.09.2022 | 01.07-<br>30.09.2023 | 01.07-<br>30.09.2022 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Genel Yönetim Giderleri (-)               | 4.671.115            | 222.033              | 1.962.060            | 222.033              |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-) | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)     | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>Toplam</b>                             | <b>4.671.115</b>     | <b>222.033</b>       | <b>1.962.060</b>     | <b>222.033</b>       |

#### Genel Yönetim Giderleri

|                                  | 01.01-<br>30.09.2023 | 01.01-<br>30.09.2022 | 01.07-<br>30.09.2023 | 01.07-<br>30.09.2022 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Personel ücret                   | 2.306.956            | -                    | 884.781              | 2.306.956            |
| Kira giderleri                   | 106.600              | -                    | 35.800               | 106.600              |
| Müşavirlik ve danışmanlık gideri | 655.626              | -                    | 171.840              | 655.626              |
| Vergi, resim, harçlar            | 403.270              | 102.914              | 179.750              | 403.270              |
| Amortisman giderleri             | 19.049               | -                    | -                    | 19.049               |
| Diğer çeşitli giderler           | 1.179.614            | 119.119              | 689.889              | 1.179.614            |
| <b>Toplam</b>                    | <b>4.671.115</b>     | <b>222.033</b>       | <b>1.962.060</b>     | <b>4.671.115</b>     |

#### Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)

Bulunmamaktadır (01.01-30.09.2022: Bulunmamaktadır).

#### Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)

Bulunmamaktadır (01.01-30.09.2022: Bulunmamaktadır).

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-)

#### Esas faaliyetlerden diğer gelirler

|                     | 01.01-<br>30.09.2023 | 01.01-<br>30.09.2022 | 01.07-<br>30.09.2023 | 01.07-<br>30.09.2022 |
|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Kur farkı gelirleri | 1.997.825            | 81.826               | 390.346              | 81.826               |
| Diğer               | 441.180              | -                    | 19.602               | -                    |
| <b>Toplam</b>       | <b>2.439.005</b>     | <b>81.826</b>        | <b>409.948</b>       | <b>81.826</b>        |

#### Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)

|  | 01.01-<br>30.09.2023 | 01.01-<br>30.09.2022 | 01.07-<br>30.09.2023 | 01.07-<br>30.09.2022 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Kur farkı giderleri                                    | 2.165                | -                    | 2.165                | -                    |
| Kiralama işlemlerinden kaynaklanan finansman giderleri | 31.296               | -                    | 8.873                | -                    |
| <b>Toplam</b>  | <b>33.461</b>        | <b>-</b>             | <b>11.038</b>        | <b>-</b>             |

### 24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

#### Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

|   | 01.01-<br>30.09.2023 | 01.01-<br>30.09.2022 | 01.07-<br>30.09.2023 | 01.07-<br>30.09.2022 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Alım satım amaçlı finansal varlık satış karları   | 35.047               | -                    | 6.572                | -                    |
| Alım satım amaçlı finansal varlık değer artışları | 8.939                | -                    | 7.709                | -                    |
| Faiz geliri                                       | 441.573              | 7.596                | 329.400              | 7.596                |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>485.559</b>       | <b>7.596</b>         | <b>343.681</b>       | <b>7.596</b>         |

#### Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)

Bulunmamaktadır (01.01-30.09.2022: Bulunmamaktadır).

### 25. FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ (-)

Bulunmamaktadır (01.01-30.09.2022: Bulunmamaktadır).

### 26. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

#### Kar zararda Sınıflandırılmayacak Kapsamlı Gelir Unsurları

Bu kalemdede, diğer kapsamlı gelir unsuru olarak tanımlanan ve ortaya çıktıkları dönemde doğrudan özkaynak unsuru olarak raporlanan ve hiçbir durumda kâr veya zarara aktarılamayacak aşağıdakiler gibi diğer kapsamlı gelir unsurları izlenir:

|  | 01.01-<br>30.09.2023 | 01.01-<br>30.09.2022 | 01.07-<br>30.09.2023 | 01.07-<br>30.09.2022 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları              | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları Vergi Etkisi | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>Toplam</b>  | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>-</b>             |

#### Kar zararda Sınıflandırılacak Kapsamlı Gelir Unsurları

Bulunmamaktadır (01.01-30.09.2022: Bulunmamaktadır).

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler, Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler ve iştirakler ilişkili taraflar olarak kabul edilmişlerdir.

#### İlişkili Taraflardan Alacaklar:

|  | 30 Eylül 2023         |               |                       |       |
|--|-----------------------|---------------|-----------------------|-------|
|  | Kısa Vadeli Alacaklar |               | Uzun Vadeli Alacaklar |       |
|  | Ticari                | Diğer         | Ticari                | Diğer |
| FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu | -                     | 25.666        | -                     | -     |
| FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu  | -                     | 26.534        | -                     | -     |
| <b>Ortaklar</b>  |                       |               |                       |       |
| Christian PER, VESTERMARK  | -                     | -             | -                     | -     |
| Kamuran DEĞİN  | -                     | -             | -                     | -     |
| Serkan TOPAKTAŞ  | -                     | -             | -                     | -     |
| <b>Toplam</b>  | -                     | <b>52.201</b> | -                     | -     |

|                           | 31 Aralık 2022        |       |                       |       |
|---------------------------|-----------------------|-------|-----------------------|-------|
|                           | Kısa Vadeli Alacaklar |       | Uzun Vadeli Alacaklar |       |
|                           | Ticari                | Diğer | Ticari                | Diğer |
| Kamuran DEĞİN             | -                     | -     | -                     | -     |
| Christian PER, VESTERMARK | -                     | -     | -                     | -     |
| Serkan TOPAKTAŞ           | -                     | -     | -                     | -     |
| <b>Toplam</b>             | -                     | -     | -                     | -     |

#### İlişkili Taraflara Borçlar:

|                           | 30 Eylül 2023       |       |                     |       |
|---------------------------|---------------------|-------|---------------------|-------|
|                           | Kısa Vadeli Borçlar |       | Uzun Vadeli Borçlar |       |
|                           | Ticari              | Diğer | Ticari              | Diğer |
| Kamuran DEĞİN             | -                   | -     | -                   | -     |
| Christian PER, VESTERMARK | -                   | -     | -                   | -     |
| Serkan TOPAKTAŞ           | -                   | -     | -                   | -     |
| <b>Toplam</b>             | -                   | -     | -                   | -     |

|                           | 31 Aralık 2022      |       |                     |       |
|---------------------------|---------------------|-------|---------------------|-------|
|                           | Kısa Vadeli Borçlar |       | Uzun Vadeli Borçlar |       |
|                           | Ticari              | Diğer | Ticari              | Diğer |
| Kamuran DEĞİN             | -                   | -     | -                   | -     |
| Christian PER, VESTERMARK | -                   | -     | -                   | -     |
| Serkan TOPAKTAŞ           | -                   | -     | -                   | -     |
| <b>Toplam</b>             | -                   | -     | -                   | -     |

#### İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemlerin Detayı Aşağıdaki Gibidir:

|                           | 01.01.-30.09.2023 |      |      |       |         |      |      |       |
|---------------------------|-------------------|------|------|-------|---------|------|------|-------|
|                           | Satışlar          |      |      |       | Alımlar |      |      |       |
|                           | Hizmet            | Kira | Faiz | Diğer | Hizmet  | Kira | Faiz | Diğer |
| Kamuran DEĞİN             | -                 | -    | -    | -     | -       | -    | -    | -     |
| Christian PER, VESTERMARK | -                 | -    | -    | -     | -       | -    | -    | -     |
| Serkan TOPAKTAŞ           | -                 | -    | -    | -     | -       | -    | -    | -     |
| <b>Toplam</b>             | -                 | -    | -    | -     | -       | -    | -    | -     |

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

|                           | 01.01.-30.09.2022 |      |      |       | 01.01.-30.09.2022 |      |      |       |
|---------------------------|-------------------|------|------|-------|-------------------|------|------|-------|
|                           | Satışlar          |      |      |       | Alımlar           |      |      |       |
|                           | Hizmet            | Kira | Faiz | Diğer | Hizmet            | Kira | Faiz | Diğer |
| Kamuran DEĞGİN            | -                 | -    | -    | -     | -                 | -    | -    | -     |
| Christian PER, VESTERMARK | -                 | -    | -    | -     | -                 | -    | -    | -     |
| Serkan TOPAKTAŞ           | -                 | -    | -    | -     | -                 | -    | -    | -     |
| <b>Toplam</b>             | -                 | -    | -    | -     | -                 | -    | -    | -     |

  

| Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar  | 01.01.-30.09.2023 | 01.01.-30.09.2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar   | 848.614           | -                 |
| İşten çıkarılma nedeniyle sağlanan faydalar | -                 | -                 |
| Diğer faydalar                              | -                 | -                 |
| <b>Toplam</b>                               | <b>848.614</b>    | -                 |

### 28. GELİR VERGİLERİ (Ertelenmiş Vergi Varlığı ve Yükümlülüğü Dahil)

#### Kurumlar Vergisi Karşılığı

|   | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---|---------------|----------------|
| Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı   | -             | -              |
| Peşin ödenen geçici vergi ve fonlar (-) | -             | -              |
| <b>Dönem karı vergi yükümlülüğü</b>     | -             | -              |

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla % 25 olup, Şirket’inde dahil olduğu finans kurumlarında vergi oranı % 30’dur. (31 Aralık 2022: % 23). Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

Türkiye’deki bir işyeri yada daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüleri) stopaj yapılmaz. Bunların dışında yapılan temettü ödemeleri %10 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımını sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %30 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17’inci gününe kadar beyan edip 17’inci 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. Geçici vergi, devlete karşı olan herhangi bir başka mali borçlara da mahsup edilebilir.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez. Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

| Gelir tablosundaki vergi karşılığı:   | 01.01.-30.09.2023 | 01.01.-30.09.2022 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı | -                 | -                 |
| Ertelenmiş vergi karşılığı            | (42.238)          | -                 |
| <b>Toplam</b>                         | <b>(42.238)</b>   | -                 |

#### Ertelenmiş Varlık Ve Yükümlülükler

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri, bilanço kalemlerinin Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS) göre yeniden düzenlenmesi sonucunda oluşan değerler ile yasal kayıtlar arasındaki geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplanmaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Gerçekleşecek geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenen vergi alacağı ve yükümlülüğü için uygulanacak oran % 30’dur (31 Aralık 2022: %23).

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 28. GELİR VERGİLERİ (Ertelenmiş Vergi Varlığı ve Yükümlülüğü Dahil) (devamı)

#### Birikmiş Geçici Farklar:

| Ertelenen Vergi Varlıkları   | Birikmiş Geçici Farklar |                | Ertelenmiş Vergi |                |
|--|-------------------------|----------------|------------------|----------------|
|  | 30 Eylül 2023           | 31 Aralık 2022 | 30 Eylül 2023    | 31 Aralık 2022 |
| Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlık düzeltmesi | -                       | -              | -                | -              |
| Amortisman düzeltmesi  | -                       | 57.619         | -                | 13.254         |
| Kıdem tazminatı karşılığı  | 6.298                   | -              | 1.888            | -              |
| <b>Toplam</b>  | <b>6.298</b>            | <b>57.619</b>  | <b>1.888</b>     | <b>13.254</b>  |
| <b>Ertelenen Vergi Yükümlülükleri</b>                                      |                         |                |                  |                |
| Amortisman düzeltmesi  | (102.906)               | -              | (30.872)         | -              |
| <b>Toplam</b>  | <b>(102.906)</b>        | <b>-</b>       | <b>(30.872)</b>  | <b>-</b>       |
| <b>Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net</b>                          | <b>(96.608)</b>         | <b>57.619</b>  | <b>(28.984)</b>  | <b>13.254</b>  |

#### Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıda ki gibidir:

|   | 01.01-30.09.2023 | 01.01-31.12.2022 |
|---|------------------|------------------|
| Dönem başı ertelenmiş vergi   | 13.254           | -                |
| Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri/(gideri) | (42.238)         | 13.254           |
| Özkaynak altında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri                   | -                | -                |
| <b>Cari dönem ertelenen vergi varlığı/yükümlülüğü</b>                         | <b>(28.984)</b>  | <b>13.254</b>    |

### 29. PAY BAŞINA KAZANÇ

| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(kayıp):                  | 01.01-30.09.2023     | 01.01-30.09.2022      |
|---|----------------------|-----------------------|
| Sürdürülen faaliyetlerden ana ortaklığa düşen net dönem karı/(zararı) | (1.822.250)          | (132.611)             |
| Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi                        | 18.000.000           | 8.000.000             |
| <b>Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(kayıp)</b>            | <b>(0,10)</b>        | <b>(0,02)</b>         |
|   | <b>30 Eylül 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
| Dönem başı ağırlıklı pay senedi adedi                                 | 8.000.000            | 8.000.000             |
| Dönem içinde çıkarılan pay adedi                                      | 10.000.000           | -                     |
| Dönem sonu ağırlıklı pay adedi  | 18.000.000           | 8.000.000             |

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 30. KUR DEĞİŞİMİN ETKİLERİ

#### Yabancı Para Riski-Kur Riski

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Bilançoda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya yabancı para birimi bazındaki parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kambiyo karları veya kambiyo zararları ilgili dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Makul değerleri ile gösterilen yabancı para birimi bazındaki parasal olmayan varlıklar ve borçlar makul değerlerinin belirlendiği günün kurundan TL'ye çevrilmektedir. Şirket'in önemli derecede kullandığı yabancı para Avro'dur. Şirket'in USD ve Avro cinsinden yabancı para tablosu aşağıdaki gibidir:

| DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU   | 30 Eylül 2023     |                |          | 31 Aralık 2022   |                |          |
|---|-------------------|----------------|----------|------------------|----------------|----------|
|   | TL Karşılığı      | USD            | AVRO     | TL Karşılığı     | USD            | AVRO     |
| 1. Ticari Alacaklar   | -                 | -              | -        | -                | -              | -        |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)  | 14.286.546        | 521.851        | -        | 6.188.202        | 330.950        | -        |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar  | -                 | -              | -        | -                | -              | -        |
| 3. Diğer  | -                 | -              | -        | -                | -              | -        |
| <b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>   | <b>14.286.546</b> | <b>521.851</b> | <b>-</b> | <b>6.188.202</b> | <b>330.950</b> | <b>-</b> |
| 5. Ticari Alacaklar   | -                 | -              | -        | -                | -              | -        |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar  | -                 | -              | -        | -                | -              | -        |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar  | -                 | -              | -        | -                | -              | -        |
| 7. Diğer  | -                 | -              | -        | -                | -              | -        |
| <b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>   | <b>-</b>          | <b>-</b>       | <b>-</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>-</b> |
| <b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>  | <b>14.286.546</b> | <b>521.851</b> | <b>-</b> | <b>6.188.202</b> | <b>330.950</b> | <b>-</b> |
| 10. Ticari Borçlar  | -                 | -              | -        | -                | -              | -        |
| 11. Finansal Yükümlülükler  | -                 | -              | -        | -                | -              | -        |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler   | -                 | -              | -        | -                | -              | -        |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler  | -                 | -              | -        | -                | -              | -        |
| <b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>   | <b>-</b>          | <b>-</b>       | <b>-</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>-</b> |
| 14. Ticari Borçlar  | -                 | -              | -        | -                | -              | -        |
| 15. Finansal Yükümlülükler  | -                 | -              | -        | -                | -              | -        |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler   | -                 | -              | -        | -                | -              | -        |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler  | -                 | -              | -        | -                | -              | -        |
| <b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>   | <b>-</b>          | <b>-</b>       | <b>-</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>-</b> |
| <b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>   | <b>-</b>          | <b>-</b>       | <b>-</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>-</b> |
| <b>19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>                 | <b>-</b>          | <b>-</b>       | <b>-</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>-</b> |
| 19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı                             | -                 | -              | -        | -                | -              | -        |
| 19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı                             | -                 | -              | -        | -                | -              | -        |
| <b>20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>                                 | <b>14.286.546</b> | <b>521.851</b> | <b>-</b> | <b>6.188.202</b> | <b>330.950</b> | <b>-</b> |
| <b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b> | <b>14.286.546</b> | <b>521.851</b> | <b>-</b> | <b>6.188.202</b> | <b>330.950</b> | <b>-</b> |
| <b>22. Döviz Hedgi İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>                 | <b>-</b>          | <b>-</b>       | <b>-</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>-</b> |
| <b>23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı</b>  | <b>-</b>          | <b>-</b>       | <b>-</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>-</b> |
| <b>24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı</b>                                      | <b>-</b>          | <b>-</b>       | <b>-</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>-</b> |
| <b>25. İhracat</b>  | <b>-</b>          | <b>-</b>       | <b>-</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>-</b> |
| <b>26. İthalat</b>  | <b>-</b>          | <b>-</b>       | <b>-</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>-</b> |

#### Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurundaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, döviz kurlarında beklenen olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonunda ki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artış ifade eder.

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 30. KUR DEĞİŞİMİN ETKİLERİ (devamı)

| Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu             | 30 Eylül 2023                       |                                       | 31 Aralık 2022                      |                                       |
|---|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
|   | Kar/Zarar                           |                                       | Kar/Zarar                           |                                       |
|   | Yabancı paranın %10 değer kazanması | Yabancı paranın % 10 değer kaybetmesi | Yabancı paranın %10 değer kazanması | Yabancı paranın % 10 değer kaybetmesi |
| 1- USD net varlık/(yükümlülüğü)                   | 1.428.655                           | (1.428.655)                           | 618.820                             | (618.820)                             |
| 2- USD riskinden korunan kısım (-)                | -                                   | -                                     | -                                   | -                                     |
| <b>3- USD Net Etki (1+2)</b>                      | <b>1.428.655</b>                    | <b>(1.428.655)</b>                    | <b>618.820</b>                      | <b>(618.820)</b>                      |
| 4- AVRO net varlık/(yükümlülüğü)                  | -                                   | -                                     | -                                   | -                                     |
| 5- AVRO riskinden korunan kısım (-)               | -                                   | -                                     | -                                   | -                                     |
| <b>6- AVRO Net Etki (4+5)</b>                     | <b>-</b>                            | <b>-</b>                              | <b>-</b>                            | <b>-</b>                              |
| 7- Diğer yabancı para net varlık/(yükümlülüğü)    | -                                   | -                                     | -                                   | -                                     |
| 8- Diğer yabancı para riskinden korunan kısım (-) | -                                   | -                                     | -                                   | -                                     |
| <b>9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)</b>   | <b>-</b>                            | <b>-</b>                              | <b>-</b>                            | <b>-</b>                              |
| <b>Toplam (3+6+9)</b>                             | <b>1.428.655</b>                    | <b>(1.428.655)</b>                    | <b>618.820</b>                      | <b>(618.820)</b>                      |

### 31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket, finansal araçlarından kaynaklanan en önemli riskleri faiz oranı riski, likidite riski ve kredi riskidir.

#### Sermaye Risk Yönetimi

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

|   | 30 Eylül 2023       | 31 Aralık 2022     |
|---|---------------------|--------------------|
| Toplam borçlar                                | 663.832             | 376.732            |
| Nakit ve nakit benzerleri                     | (14.341.576)        | (6.188.613)        |
| Net Borç                                      | <b>(13.677.744)</b> | <b>(5.811.881)</b> |
| Toplam Özkaynak                               | <b>15.314.149</b>   | <b>7.006.819</b>   |
| Toplam Sermaye (Net borç+ Toplam Özkaynaklar) | <b>1.636.405</b>    | <b>1.194.938</b>   |
| Net Borç/Toplam Sermaye Oranı                 | <b>(8,36)</b>       | <b>(0,83)</b>      |

Likidite oranlarından cari oran dönemler itibarıyla aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir.

|   | 30 Eylül 2023     | 31 Aralık 2022   |
|---|-------------------|------------------|
| Dönen varlıklar                           | 14.666.385        | 6.241.619        |
| Kısa vadeli borçlar                       | 501.251           | 196.573          |
| Net işletme sermayesi fazlalığı / (açığı) | <b>14.165.134</b> | <b>6.045.046</b> |
| <b>Cari Oran</b>                          | <b>29,26</b>      | <b>31,75</b>     |

#### Finansal Risk Faktörleri

##### Kredi riski

Finansal araçları elinde bulundurmamak, anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski için belirlenen kredi sürelerini sınırlayarak yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. Şirket'in türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır). 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir.

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri

| 30 Eylül 2023  | Alacaklar         |             |                   |               | Bankalardaki Mevduat | Nakit ve Diğer |
|--|-------------------|-------------|-------------------|---------------|----------------------|----------------|
|  | Ticari Alacaklar  |             | Diğer Alacaklar   |               |                      |                |
|  | İlişkili Taraflar | Diğer Taraf | İlişkili Taraflar | Diğer Taraf   |                      |                |
| <b>Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski</b>   | -                 | -           | -                 | <b>52.201</b> | <b>14.286.676</b>    | <b>54.900</b>  |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı  | -                 | -           | -                 | -             | -                    | -              |
| <b>A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>  | -                 | -           | -                 | <b>52.201</b> | <b>14.286.676</b>    | <b>54.900</b>  |
| <b>B. Koşulların yeniden görülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri</b> | -                 | -           | -                 | -             | -                    | -              |
| <b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>  | -                 | -           | -                 | -             | -                    | -              |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı   | -                 | -           | -                 | -             | -                    | -              |
| <b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>   | -                 | -           | -                 | -             | -                    | -              |
| -Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)  | -                 | -           | -                 | -             | -                    | -              |
| -Değer düşüklüğü (-)   | -                 | -           | -                 | -             | -                    | -              |
| -Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı  | -                 | -           | -                 | -             | -                    | -              |
| -Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)  | -                 | -           | -                 | -             | -                    | -              |
| -Değer düşüklüğü (-)   | -                 | -           | -                 | -             | -                    | -              |
| -Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı  | -                 | -           | -                 | -             | -                    | -              |
| <b>E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>   | -                 | -           | -                 | -             | -                    | -              |

#### Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri

| 31 Aralık 2022   | Alacaklar         |             |                   |               | Bankalardaki Mevduat | Nakit ve Diğer |
|--|-------------------|-------------|-------------------|---------------|----------------------|----------------|
|  | Ticari Alacaklar  |             | Diğer Alacaklar   |               |                      |                |
|  | İlişkili Taraflar | Diğer Taraf | İlişkili Taraflar | Diğer Taraf   |                      |                |
| <b>Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski</b>   | -                 | -           | -                 | <b>35.200</b> | <b>6.188.613</b>     | -              |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı  | -                 | -           | -                 | -             | -                    | -              |
| <b>A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>  | -                 | -           | -                 | <b>35.200</b> | <b>6.188.613</b>     | -              |
| <b>B. Koşulların yeniden görülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri</b> | -                 | -           | -                 | -             | -                    | -              |
| <b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>  | -                 | -           | -                 | -             | -                    | -              |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı   | -                 | -           | -                 | -             | -                    | -              |
| <b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>   | -                 | -           | -                 | -             | -                    | -              |
| -Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)  | -                 | -           | -                 | -             | -                    | -              |
| -Değer düşüklüğü (-)   | -                 | -           | -                 | -             | -                    | -              |
| -Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı  | -                 | -           | -                 | -             | -                    | -              |
| -Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)  | -                 | -           | -                 | -             | -                    | -              |
| -Değer düşüklüğü (-)   | -                 | -           | -                 | -             | -                    | -              |
| -Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı  | -                 | -           | -                 | -             | -                    | -              |
| <b>E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>   | -                 | -           | -                 | -             | -                    | -              |

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### Likidite riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket yönetimi önceki dönemde olduğu gibi, varlıklarını özkaynak ile finanse ederek, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere göre değil, sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Şirketin türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

| 30 Eylül 2023                                    | Defter Değeri  | Beklenen nakit çıkışlar toplamı | 0-3 ay arası   | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 yıldan uzun | Dipnot |
|--|----------------|---------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|--------|
| <b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>                 |                |                                 |                |               |               |               |        |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>      |                |                                 |                |               |               |               |        |
| Banka kredileri                                  | -              | -                               | -              | -             | -             | -             | 7      |
| Finansal kiralama borçları                       | -              | -                               | -              | -             | -             | -             | 7      |
| Ticari borçlar                                   | -              | -                               | -              | -             | -             | -             | 8      |
| <b>Beklenen Vadeler</b>                          |                |                                 |                |               |               |               |        |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>      | <b>241.207</b> | <b>241.207</b>                  | <b>241.207</b> | -             | -             | -             |        |
| Banka Kredileri                                  | -              | -                               | -              | -             | -             | -             | 7      |
| Ticari Borçlar                                   | 82.130         | 82.130                          | 82.130         | -             | -             | -             | 8      |
| Diğer borçlar                                    | 159.077        | 159.077                         | 159.077        | -             | -             | -             | 9      |
| <b>Beklenen (veya Sözleşme Uyarınca) Vadeler</b> |                |                                 |                |               |               |               |        |
| Türev Nakit Girişleri                            | -              | -                               | -              | -             | -             | -             |        |
| Türev Nakit Çıkışları                            | -              | -                               | -              | -             | -             | -             |        |

| 31 Aralık 2022                                   | Defter Değeri  | Beklenen nakit çıkışlar toplamı | 0-3 ay arası   | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 yıldan uzun | Dipnot |
|--|----------------|---------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|--------|
| <b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>                 |                |                                 |                |               |               |               |        |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>      |                |                                 |                |               |               |               |        |
| Banka kredileri                                  | -              | -                               | -              | -             | -             | -             | 7      |
| Finansal kiralama borçları                       | -              | -                               | -              | -             | -             | -             | 7      |
| Ticari borçlar                                   | -              | -                               | -              | -             | -             | -             | 9      |
| <b>Beklenen Vadeler</b>                          |                |                                 |                |               |               |               |        |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>      | <b>108.980</b> | <b>115.430</b>                  | <b>115.430</b> | -             | -             | -             |        |
| Banka Kredileri                                  | -              | -                               | -              | -             | -             | -             | 7      |
| Ticari Borçlar                                   | -              | 6.450                           | 6.450          | -             | -             | -             | 8      |
| Diğer borçlar                                    | 108.980        | 108.980                         | 108.980        | -             | -             | -             | 9      |
| <b>Beklenen (veya Sözleşme Uyarınca) Vadeler</b> |                |                                 |                |               |               |               |        |
| Türev Nakit Girişleri                            | -              | -                               | -              | -             | -             | -             |        |
| Türev Nakit Çıkışları                            | -              | -                               | -              | -             | -             | -             |        |

#### Piyasa Riski

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

#### Faiz oranı riski

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Şirket, belirli bir dönemde vadesi dolacak varlık ve yükümlülüklerin zamanlama farklılıklarından dolayı faiz riskine maruzdur. Hali hazırda Şirket genelinde tanımlanmış bir risk yönetimi modeli ve aktif uygulaması bulunmamaktadır. Tanımlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmamakla beraber Şirket yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile riski yönetmektedir.

Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

| Sabit faizli finansal araçlar | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| Finansal Borçlar              | -             | -              |
| Nakit ve Nakit Benzerleri     | 11.561.679    | -              |

# FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

**İkinci seviye:** Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirek olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilir.

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

| <b>Finansal Araçlar</b>   | <b>30 Eylül 2023</b> | <b>1. Seviye</b> | <b>2. Seviye</b> | <b>3. Seviye</b> |
|---------------------------|----------------------|------------------|------------------|------------------|
| Finansal yatırımlar       | 11.954               | 11.954           | -                | -                |
| Nakit ve nakit benzerleri | 11.561.679           | -                | 11.561.679       | -                |
| Finansal yükümlülükler    | -                    | -                | -                | -                |

  

| <b>Finansal Araçlar</b>   | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>1. Seviye</b> | <b>2. Seviye</b> | <b>3. Seviye</b> |
|---------------------------|-----------------------|------------------|------------------|------------------|
| Finansal yatırımlar       | -                     | -                | -                | -                |
| Nakit ve nakit benzerleri | -                     | -                | -                | -                |
| Finansal yükümlülükler    | -                     | -                | -                | -                |

### 33. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır.

### 34. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Finans kurumları için kurumlar vergisi oranı % 30 olmuştur.

### 35. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır (01.01-30.09.2022: Bulunmamaktadır).