

**ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

**ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>Sayfa No</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1-2</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3-4</b>
<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>5</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>6</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR .....</b>	<b>7-43</b>

**ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2019 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Not</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2019</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>1.069.005</b>	<b>1.047.742</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	1.456	652.294
Diğer Alacaklar		1.061.767	387.228
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	10,37	60	60
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	1.061.707	387.168
Peşin Ödenmiş Giderler	13	--	300
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	5.541	7.679
Diğer Dönen Varlıklar	26	241	241
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>2.561</b>	<b>1.604</b>
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	17	1.438	1.604
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	1.123	--
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.071.566</b>	<b>1.049.346</b>

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2019 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Not</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>6.728</b>	<b>7.678</b>
Ticari Borçlar		--	1.634
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9,37	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9	--	1.634
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	25	3.319	1.519
Diğer borçlar		3.409	4.525
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	10,37	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	10	3.409	4.525
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	--	--
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>56</b>	<b>3.745</b>
Uzun Vadeli Karşılıklar		56	3.523
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	25	56	3.523
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	--	222
<b>Özkaynaklar</b>		<b>1.064.782</b>	<b>1.037.923</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>1.064.782</b>	<b>1.037.923</b>
Ödenmiş Sermaye	27	1.000.000	1.000.000
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	27	37.923	(1.331)
Net Dönem Karı / (Zararı)	36	26.859	39.254
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.071.566</b>	<b>1.049.346</b>

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**1 OCAK - 31 MART 2019 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Not	Bağımsız Denetimden Geçmemiş  01.01.- 31.03.2019	Bağımsız Denetimden Geçmemiş  01.01.- 31.03.2018
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	28	--	--
Satışların Maliyeti	28	--	--
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>			
		--	--
Genel Yönetim Giderleri	29	(126.614)	(19.191)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	528.691	16.053
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(391.290)	(10.897)
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>10.787</b>	<b>(14.035)</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	23.652	13.501
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		--	--
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>		<b>34.439</b>	<b>(534)</b>
Finansman Giderleri	33	(221)	(120)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>34.218</b>	<b>(654)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri</b>		<b>(7.359)</b>	<b>191</b>
-Dönem Vergi Gideri/Geliri	35	(8.704)	(334)
-Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	35	1.345	525
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>26.859</b>	<b>(463)</b>
<b>Dönem Karı/Zararının Dağılımı</b>		<b>26.859</b>	<b>(463)</b>
Ana Ortaklık Payları	36	26.859	(463)
<b>Pay Başına Kazanç</b>		<b>0,0269</b>	<b>(0,0005)</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	0,0269	(0,0005)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**01 OCAK - 31 MART 2019 DÖNEMİNE AİT DİĞER KAPSAMLI**  
**GELİR TABLOSU**

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

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.- 31.03.2019	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.- 31.03.2018
<b>DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>	<b>26.859</b>	<b>(463)</b>
<b><u>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</u></b>		
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	25	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	35	--
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	35	--
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>	--	--
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)</b>	<b>26.859</b>	<b>(463)</b>

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2019 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Not	Ödenmiş Sermaye	Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	Net Dönem Karı /Zararı	Özkaynaklar
<b>01 Ocak 2018 bakiyesi</b>		<b>1.000.000</b>	--	<b>(1.331)</b>	<b>998.669</b>
Transferler		--	(1.331)	1.331	--
Toplam kapsamlı gelir	27	--	--	(463)	<b>(463)</b>
<b>31 Mart 2018 bakiyesi</b>		<b>1.000.000</b>	<b>(1.331)</b>	<b>(463)</b>	<b>998.206</b>
<b>01 Ocak 2019 bakiyesi</b>		<b>1.000.000</b>	<b>(1.331)</b>	<b>39.254</b>	<b>1.037.923</b>
Transferler		--	39.254	(39.254)	--
Toplam kapsamlı gelir	27	--	--	26.859	<b>26.859</b>
<b>31 Mart 2019 bakiyesi</b>		<b>1.000.000</b>	<b>37.923</b>	<b>26.859</b>	<b>1.064.782</b>

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 MART 2019 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIM TABLOSU**

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

	Not	Bağımsız Denetimden Geçmemiş <b>01.01.- 31.03.2019</b>	Bağımsız Denetimden Geçmemiş <b>01.01.- 31.03.2018</b>
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(650.838)</b>	<b>(408.507)</b>
Dönem Karı/Zararı	36	26.859	(463)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		26.859	(463)
<b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>4.058</b>	<b>(191)</b>
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	17	166	--
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		(3.467)	--
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	25	(3.467)	--
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	35	7.359	(191)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(673.051)</b>	<b>(407.486)</b>
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(674.539)	(414.548)
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	37	--	--
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	(674.539)	(414.548)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		300	--
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(1.634)	3.531
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		--	--
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	9	(1.634)	3.531
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	25	1.800	7.980
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10	(1.116)	(1.104)
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		--	--
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	10	(1.116)	(1.104)
Borçlardaki Artış (Azalış)			
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.138	(3.345)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	35	2.138	(3.345)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>(642.134)</b>	<b>(408.140)</b>
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(8.704)	(367)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		--	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	--
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	--	--
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		--	--
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C)</b>		<b>(650.838)</b>	<b>(408.507)</b>
<b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>		--	--
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C+D)</b>		<b>(650.838)</b>	<b>(408.507)</b>
<b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	6	<b>652.294</b>	<b>1.000.559</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>	6	<b>1.456</b>	<b>592.052</b>

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. ("Şirket") 25 Aralık 2017 tarihinde Gayrimenkul Portföy Yöneticiliği yapmak amacıyla, "Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş." unvanı ile İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil ve 29.12.2017 tarih, 9484 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilerek kurulmuştur.

Şirket'in merkez adresi Caferağa Mahallesi, Sivastopol Sokak No:3/6 Kadıköy / İstanbul adresinden 25.03.2019 tarihinde Gürsel Mahallesi, İmrahor Caddesi, Premier Kampüs Ofis Sit. A Blok Apt. No:29 A/188 Kağıthane / İstanbul olarak değişmiştir. Şirket'in şube veya irtibat bürosu bulunmamaktadır.

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

Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınmış yetki belgesi aşağıda sunulmaktadır:

#### Yetki Belgesi Türü

#### Yürürlük Tarihi

-Portföy Yöneticiliği Faaliyet Yetki Belgesi

31.07.2018

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 6362 Sermaye Piyasası Kanunu'nun 40'ncü maddesi uyarınca; Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'ne 31.07.2018 tarihinde verilen "Portföy Yöneticiliği Faaliyet Yetki Belgesi" yetki belgesine istinaden portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunulmasına izin verilmiştir.

Raporlama tarihi itibarıyla ile Şirket sermaye piyasası faaliyetlerine başlamamıştır.

Şirket'in hisse senetleri herhangi bir borsada işlem görmemektedir. 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 2'dir. (31.12.2018: 2)

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi 1.000.000 TL (31.12.2018: 1.000.000 TL) olup, yönetim kontrolü 2 gerçek kişi ortağa aittir (Not 27).

Şirket'in konsolidasyona dahil bağlı ortaklık yatırımı bulunmamaktadır.

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

##### A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

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

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

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.

Şirket muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'na yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı (THP) gereklerine göre Türk Lirası (TL) olarak tutmaktadır.

Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Şirket'in durumunu gerektiği gibi sunabilmek için bazı düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

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

### A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

#### Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

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

Finansal tablolar, finansal araçların yeniden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

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

#### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

#### Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

#### İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

#### Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilirler.

#### Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

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

##### A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

##### Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

**31 Mart 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

##### **TFRS 9 Finansal Araçlar - Değişiklikler**

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

##### **TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat**

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

##### **TFRS 4, “Sigorta Sözleşmeleri” standardındaki değişiklikler**

1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım’ ve ‘erteleme yaklaşımı’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:

Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirmek yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve

Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39, ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

##### **TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri**

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

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

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

### A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

#### Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2’ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

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

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

#### **TFRS Yıllık İyileştirmeler - 2014-2016 Dönemi**

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

- TFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması”: Bu değişiklik, bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri’nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”: Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

TMSK, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

#### **TMS 28 İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar**

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

#### Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

#### **TFRS Yorum 23 Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler**

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir.

Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

#### **2015-2017 yıllık iyileştirmeler**

1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3 “İşletme Birleşmeleri”; kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11 “Müşterek Anlaşmalar”; müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12 “Gelir Vergileri”; işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- TMS 23 “Borçlanma Maliyetleri”; bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
- TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”; planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması. Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınmalıdır.

#### **31 Mart 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler**

#### **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler**

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

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

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

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

### A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

#### Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

#### **TFRS 3’teki değişiklikler – işletme tanımı**

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

#### **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;**

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

#### **B. TFRS’ye Uygunluk Beyanı**

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Şirket’in 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 30 Nisan 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları düzeltme hakkı vardır.

#### **C. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler**

Şirket, muhasebe politikalarını bir önceki yıl ile tutarlı olarak uygulamıştır. Muhasebe politikalarında önemli değişiklikler olduğunda, geriye donuk olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Cari dönemde muhasebe politikalarında önemli değişiklik olmamıştır.

#### **D. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

Finansal tabloların hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar, mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin ulaşılabilen en iyi bilgilere dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar varsayımlardan farklılık gösterebilir.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde kullanılan önemli muhasebe tahminleri, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe tahminleri ile tutarlıdır.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

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

##### E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

###### **Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

###### *Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar*

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

###### *Bilgisayar yazılımı*

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

###### *Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması*

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

###### **Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

###### **Kiralamalar**

###### *Faaliyet Kiralaması*

- Şirket - kiracı olarak

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

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

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

##### E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### İlişkili Taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da

- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);

- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

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

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

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

v) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması; veya

vi) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir (Not 37).

###### Finansal Araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Şirket finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Şirket'in finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direk olarak kar veya zarara yansıtılır.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Finansal Varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Şirket, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

#### Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

#### (i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

- a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.
- b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Finansal Varlıklar (devamı)

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve “finansman gelirleri – faiz gelirleri” kaleminde gösterilir.

(ii) Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(iii) Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı kazanç veya kayıpları dışında kalanlar, finansal varlık finansal tablo dışı bırakılıncaya ya da yeniden sınıflandırılıncaya kadar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Finansal varlık yeniden sınıflandırıldığında, daha önce diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç ya da kayıp, yeniden sınıflandırma tarihinde yeniden sınıflandırma düzeltmesi olarak özkaynaktan çıkarılarak kâr veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlığın yeniden sınıflandırılması durumunda, işletme daha önce diğer kapsamlı gelire yansıttığı toplam kazanç ya da kaybı finansal tablolara alır. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

İlk defa finansal tablolara almada işletme, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemez bir tercihte bulunulabilir.

#### Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Kur farkı kazanç ve kayıpları (devamı)

- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

#### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

Şirket diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Şirket o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

#### Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

#### Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Şirket yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket'in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### **Finansal Yükümlülükler**

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir. İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

- Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.
- TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

#### **Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması**

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

#### **Kur Değişiminin Etkileri**

Şirket'in finansal tabloları faaliyette 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 dövize endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevirmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevirmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilir:

- 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,

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Kur Değişiminin Etkileri (devamı)

- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

#### Pay Başına Kazanç

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

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

Hisse başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılabilecek imtiyazlı hisse veya seyreltme etkisi olan potansiyel hisse bulunmamaktadır (Not 36).

#### Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

Şirket’in ilişikteki finansal tablolarında, raporlama tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve raporlama tarihi sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir (Not 40).

#### *Karşılıklar*

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

#### *Koşullu Yükümlülükler*

Bu gruba giren yükümlülükler, geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin mahiyette olmayan olayın ileride gerçekleşip gerçekleşmemesi ile mevcudiyeti teyit edilebilecek olan yükümlülükler koşullu yükümlülükler olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir. Çünkü yükümlülüğün yerine getirilmesi için, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimali bulunmamakta veya yükümlülük tutarı yeterince güvenilir olarak ölçülememektedir. Şirket ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmaları ihtimali çok uzak olmadıkça, koşullu yükümlülüklerini finansal tablo dipnotlarında göstermektedir (Not 23).

#### *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

## **ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

### **31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

---

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

### **E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar (devamı)**

olarak değerlendirilmektedir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girişi kesin değil ise koşullu varlıklar finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır.

Karşılıklı 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.

#### **Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir (Not 35). Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Dönem vergi gideri, raporlama dönemi itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının faaliyet gösterdiği ülkelerde yürürlükte olan vergi kanunları dikkate alınarak hesaplanır.

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Bununla birlikte, işletme birleşmeleri dışında, hem ticari hem de mali karı veya zararı etkilemeyen varlık ve yükümlülüklerin ilk defa mali tablolara alınması durumunda ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü mali tablolara alınmaz. Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, yürürlükte olan veya raporlama dönemi itibarıyla yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Başlıca geçici farklar, maddi duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki farktan, hâlihazırda vergiden indirilemeyen/vergiye tabi gider karşılıklarından ve kullanılmayan vergi indirim ve istisnalarından doğmaktadır.

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

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

#### **Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları**

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan kendi isteği ile işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan, vefat eden veya emekliye ayrılan her personeline toplu olarak kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılıklı öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar/ zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir (Not 25).

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Nakit Akış Tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

#### Temettüler

Adi paylar, özsermaye olarak sınıflandırılır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

### F. Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- Şirket Yönetimi maddi olmayan duran varlıkların faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde teknik ekibinin tecrübeleri doğrultusunda önemli varsayımlarda bulunmuştur.
- Ertelenen vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır.

## 3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (31.12.2018: Bulunmamaktadır.)

## 4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2018: Bulunmamaktadır.)

## 5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından finansal performansları ayrı takip edilen bölümleri olmadığından faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.03.2019	31.12.2018
- Vadesiz Mevduatlar	1.456	4.072
- Vadesi Üç Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar	--	648.222
<b>Toplam</b>	<b>1.456</b>	<b>652.294</b>

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bankalardaki vadeli mevduatın faiz ve vade detayı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2019: Bulunmamaktadır.

		31.12.2018		
	Faiz Oranı(%)	Vade	Döviz Cinsi	Tutar (TL)
Vadeli Mevduat	23,50	14.01.2019	TL	648.222
<b>Toplam</b>				<b>648.222</b>

#### 7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

#### 8. FİNANSAL BORÇLANMALAR

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

#### 9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

##### A) Ticari Alacaklar:

##### Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

##### Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

##### B) Ticari Borçlar:

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

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.03.2019	31.12.2018
Diğer Ticari Borçlar	--	1.634
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>1.634</b>

##### Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

<b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Verilen Depozito ve Teminatlar	1.059.547	385.277
-Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VİOP) Alacakları	1.059.547	385.277
Vergi Dairesinden Alacaklar	1.310	1.891
Diğer	850	--
<b>Ara toplam</b>	<b>1.061.707</b>	<b>387.168</b>
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not 37)	60	60
<b>Ara toplam</b>	<b>60</b>	<b>60</b>

#### Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

<b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Ödenecek Vergi ve Fonlar	3.048	4.184
Diğer Çeşitli Borlar	361	341
<b>Toplam</b>	<b>3.409</b>	<b>4.525</b>

#### Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

#### 11. TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2018: Bulunmamaktadır.)

#### 12. STOKLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2018: Bulunmamaktadır.)

#### 13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Gelecek Aylara Ait Giderler	--	300
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>300</b>

#### 14. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (31.12.2018: Bulunmamaktadır.)

#### 15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Bulunmamaktadır. (31.12.2018: Bulunmamaktadır.)

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 16. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

#### 17. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

01.01.-31.03.2019		
<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Haklar</u>	<u>Toplam</u>
Açılış Bakiyesi	1.991	1.991
Alımlar	--	--
Kapanış Bakiyesi	1.991	1.991
<u>Birikmiş İtfa ve Tükenme Payları</u>		
Açılış Bakiyesi	(387)	(387)
Dönem Gideri	(166)	(166)
Kapanış Bakiyesi	(553)	(553)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	1.438	1.438

01.01. - 31.12.2018		
<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Haklar</u>	<u>Toplam</u>
Açılış Bakiyesi	-	-
Alımlar	1.991	1.991
Kapanış Bakiyesi	1.991	1.991
<u>Birikmiş İtfa ve Tükenme Payları</u>		
Açılış Bakiyesi	-	-
Dönem Gideri	(387)	(387)
Kapanış Bakiyesi	(387)	(387)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	1.604	1.604

Cari yıl itfa payı giderlerinin toplamı 166 TL dir (31.12.2018: 387 TL). Bu tutarın tamamı genel yönetim giderlerine (Not 29) dahil edilmiştir.

Maddi olmayan duran varlıklara ait itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Haklar, satın alınan yazılım maliyetlerini kapsamaktadır.

#### 18. ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 19. KİRALAMA İŞLEMLERİ

##### Kiracı durumunda Şirket

##### *Kiralama sözleşmeleri:*

Şirket'in 31.03.2019 tarihi itibarıyla faaliyet kiralamasına konu olan 1 adet sözleşmesi bulunmaktadır:

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

Gider olarak muhasebeleştirilen ödemeler:	31.03.2019	31.12.2018
Asgari kira ödemeleri	900	3.600
Şarta bağlı kira ödemeleri	--	--
İkincil kiralamaya ilişkin alınan ödemeler	--	--

#### 20. VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

#### 21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

#### 22. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Şirketin, özellikli bir varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

#### 23. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### Karşılıklar

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

##### Kısa Vadeli Karşılıkları

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

##### Uzun Vadeli Karşılıkları

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

##### Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

**ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**23. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)****Teminat - Rehin – İpotek – Kefaletler (“TRİK”)**

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Şirket’in teminat/rehin/ipotek/kefalet pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

<b><u>Şirket Tarafından Verilen TRİK’ler (Teminat – Rehin – İpotek-Kefaletler)</u></b>				
<b>31.03.2019</b>	<b>USD</b>	<b>EUR</b>	<b>TL</b>	<b><u>TL Karşılıkları</u></b>
A) Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
B) Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
C) Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
D) Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12/2 maddesi çerçevesinde vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
E) Diğer verilen TRİK'ler	--	--	--	--
i) Ana ortak lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--	--
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--	--
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişilerin lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--	--
<b>TOPLAM</b>	--	--	--	--

<b><u>Şirket Tarafından Verilen TRİK’ler (Teminat – Rehin – İpotek-Kefaletler)</u></b>				
<b>31.12.2018</b>	<b>USD</b>	<b>EUR</b>	<b>TL</b>	<b><u>TL Karşılıkları</u></b>
A) Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
B) Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
C) Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
D) Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12/2 maddesi çerçevesinde vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
E) Diğer verilen TRİK'ler	--	--	--	--
i) Ana ortak lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--	--
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--	--
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişilerin lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--	--
<b>TOPLAM</b>	--	--	--	--

Şirket’in vermiş olduğu “Diğer TRİK” lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31.03.2019 tarihi itibariyle %0’dır (31.12.2018: %0).

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 23. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

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

31.03.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle 'Verilen TRİK'lerin türleri itibariyle dağılımı aşağıda gösterilmiştir:

<u>Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler</u>	<u>31.03.2019</u>			
	<u>Toplam TL Karşılıkları</u>	<u>USD</u>	<u>EUR</u>	<u>TL</u>
Teminatlar	-	-	-	-
Rehinler / Kefalet	-	-	-	-
İpotekler	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<u>Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler</u>	<u>31.12.2018</u>			
	<u>Toplam TL Karşılıkları</u>	<u>USD</u>	<u>EUR</u>	<u>TL</u>
Teminatlar	-	-	-	-
Rehinler / Kefalet	-	-	-	-
İpotekler	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 24. TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

#### 25. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

##### Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</u>	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Kıdem Tazminatı Karşılığı	56	3.523
<b>Toplam</b>	<b>56</b>	<b>3.523</b>

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</u>	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Personele Borçlar	1.953	--
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	1.366	1.519
<b>Toplam</b>	<b>3.319</b>	<b>1.519</b>

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 25. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

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

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

Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir: Bilanço tarihindeki karşılıklar yıllık % 9,30 beklenen maaş artış oranı ve % 15,20 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık % 5,40 gerçek iskonto oranı ve aşağıdaki emekli olma varsayımlarına göre hesaplanmıştır. (31.12.2018: %9,30,%15,20,% 5,40)

	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Yıllık iskonto oranı (%)	5,40	5,40
Emeklilik olasılığı (%)	75,00	75,00

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Şirket’in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 01 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.018 TL (31.12.2018: 5.434 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>01.01.- 31.03.2019</u>	<u>01.01.- 31.12.2018</u>
1 Ocak itibarıyla karşılık	3.523	--
Hizmet maliyeti	56	3.523
Faiz maliyeti	--	--
İptal edilen kıdem tazminatları	(3.523)	--
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları (*)	--	--
<b>Dönem sonu karşılık</b>	<b>56</b>	<b>3.523</b>

(\*) 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

Toplam giderin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<b>Diğer Dönen Varlıklar</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
İş Avansları	241	241
<b>Toplam</b>	<b>241</b>	<b>241</b>

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

##### **a) Sermaye:**

Şirket'in 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerindeki çıkarılmış sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

<b>Ortaklar</b>	<b>31.03.2019</b>		<b>31.12.2018</b>	
	<b>Payı Oranı (%)</b>	<b>Pay Tutarı TL</b>	<b>Payı Oranı (%)</b>	<b>Pay Tutarı TL</b>
Denel Şehriban Kırılı	50	500.000	50	500.000
Eda Kıyıcı Aziz	50	500.000	50	500.000
<b>Ödenmiş Sermaye</b>	<b>100</b>	<b>1.000.000</b>	<b>100</b>	<b>1.000.000</b>

Şirket, kayıtlı sermaye sistemine tabi olup kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000 TL'dir.

Şirket'in sermayesi 1.000.000 TL'dir (31.12.2018: 1.000.000 TL). Bu sermaye, her biri 1 TL nominal değerli 1.000.000 adet (31.12.2018: 1.000.000 adet) paydan oluşmakta olup tamamı nama yazılıdır ve imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

##### **b) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler**

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

##### **c) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 519. maddesine göre işletmeler yıllık kârlarının %5'ini ödenmiş sermayelerinin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayırırlar. İşletmenin geçmiş yıllar zararları varsa %5'in hesabında yıllık kardan düşülür. TTK'nun 519. maddesinin c bendi gereğince pay sahiplerine %5 oranında kar payı ödendikten sonra pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılan kısmın %10'u da genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

<b>d) Geçmiş Yıllar Kar/Zararları</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	37.923	(1.331)
<b>Toplam</b>	<b>37.923</b>	<b>(1.331)</b>

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 28. HASILAT

Bulunmamaktadır (01.01.-31.03.2018: Bulunmamaktadır).

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

	01.01.-31.03.2019	01.01.-31.03.2018
Genel Yönetim Giderleri (-)	126.614	19.191
Pazarlama Giderleri (-)	--	--
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	--	--
<b>Toplam</b>	<b>126.614</b>	<b>19.191</b>

	01.01.-31.03.2019	01.01.-31.03.2018
Personel Giderleri	22.711	9.924
Diğer Giderler	439	4.548
Danışmanlık ve Avukat Giderleri	4.233	2.834
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	80.923	274
Elektrik, Su, Aidat Giderleri	17.186	25
İtfa Giderleri	166	--
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri	56	--
Noter Giderleri	--	686
Kira Giderleri	900	900
<b>Toplam</b>	<b>126.614</b>	<b>19.191</b>

#### 30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

İtfa ve Tükenme Payları	01.01.-31.03.2019	01.01.-31.03.2018
Genel Yönetim Gideri	166	--
<b>Toplam</b>	<b>166</b>	<b>--</b>

Personel Giderleri	01.01.-31.03.2019	01.01.-31.03.2018
Maaş ve Ücretler	19.214	8.017
Sosyal Güvenlik Giderleri	3.497	1.907
Kıdem Tazminatı Giderleri	56	--
<b>Toplam</b>	<b>22.767</b>	<b>9.924</b>

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 31. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<b>01.01.-31.03.2019</b>	<b>01.01.-31.03.2018</b>
VİOP Teminatı Değer Artış Karı	525.050	15.950
Teşvik Gelirleri	118	103
Diğer	3.523	--
<b>Toplam</b>	<b>528.691</b>	<b>16.053</b>

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</b>	<b>01.01.-31.03.2019</b>	<b>01.01.-31.03.2018</b>
Komisyon Giderleri (-)	36.325	9.494
Diğer Gider ve Zararlar (-)	30	--
VİOP Teminatı Değer Azalış Zararı (-)	354.935	1.403
<b>Toplam</b>	<b>391.290</b>	<b>10.897</b>

#### 32. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</b>	<b>01.01.-31.03.2019</b>	<b>01.01.-31.03.2018</b>
Vadeli Mevduat Faiz Gelirleri	23.652	13.501
<b>Toplam</b>	<b>23.652</b>	<b>13.501</b>

#### Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

Bulunmamaktadır (01.01.-31.03.2018: Bulunmamaktadır).

#### 33. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

##### Finansman Gelirleri

Bulunmamaktadır (01.01.-31.03.2018: Bulunmamaktadır).

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</b>	<b>01.01.-31.03.2019</b>	<b>01.01.-31.03.2018</b>
Banka Masrafları (-)	(221)	(120)
<b>Toplam</b>	<b>(221)</b>	<b>(120)</b>

#### 34. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 35. GELİR VERGİLERİ

<b>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Dönen Varlıklar</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	5.541	7.679
<b>Toplam</b>	<b>5.541</b>	<b>7.679</b>

#### **Cari Dönem Vergisiyle İlgili Duran Varlıklar**

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

<b>Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Cari Dönem Vergi Yükümlülüğü	8.704	10.673
Eksi: Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	(8.704)	(10.673)
<b>Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

<b>Vergi Karşılığı</b>	<b>01.01.- 31.03.2019</b>	<b>01.01.- 31.03.2018</b>
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı (-)	(8.704)	(334)
Ertelenmiş Vergi Karşılığı Geliri / (Gideri)	1.345	525
<b>Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü</b>	<b>(7.359)</b>	<b>191</b>

#### *Kurumlar Vergisi*

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket’in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2019 yılında uygulanan efektif vergi oranı %22’dir (2018: %22).

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2018 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %22’dir. (2018: %22). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

5 Aralık 2017 tarihli 30261 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un 91. maddesinde belirtildiği üzere 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen geçici 10. madde uyarınca bu Kanunun 32. maddesinin birinci fıkrasında yer alan %20 oranı, kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine (özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine) ait kurum kazançları için %22 olarak uygulanacaktır.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 35. GELİR VERGİLERİ (devamı)

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

##### Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 – 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2019	31.03.2018
Vergi Öncesi Kar / (Zarar)	34.218	(654)
Vergilendirilebilir Kar / (Zarar)	34.218	(654)
Geçerli olan Kurumlar Vergisi Oranı	22%	22%
Hesaplanan Vergi	(7.528)	144
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	--	--
Yasal Vergi veya Ertelenmiş Vergiye Konu Edilmeyen Vergi Zararı ve Düzeltme	169	47
Kayıtlarının Etkisi		
Vergi Geliri / (Gideri)	(7.359)	191

##### Ertelenmiş Vergi:

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı, 2018-2020 yılları arasında gerçekleşecek vergilendirilebilir kazançlar için %22, sonrası için %20’dir.

**ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**35. GELİR VERGİLERİ (devamı)****Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıda belirtilmiştir:**

Ertelenen Vergi Varlıkları	Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlıkları	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Kıdem Tazminatı Düzeltmesi	56	3.523	12	705
Kuruluş ve Örgütlenme Giderlerinin Düzeltmesi	4.494	4.494	989	898
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Kayıtlı Değerleri ile Vergi Matrahları Arasındaki Fark	553	387	122	77
<b>Toplam</b>	<b>5.103</b>	<b>8.404</b>	<b>1.123</b>	<b>1.680</b>
<b>Ertelenen Vergi Yükümlülükleri</b>				
Faiz Tahakkuk Geliri	--	(8.647)	--	(1.902)
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>(8.647)</b>	<b>--</b>	<b>(1.902)</b>
<b>Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net</b>	<b>5.103</b>	<b>(243)</b>	<b>1.123</b>	<b>(222)</b>
<b>Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)</b>			<b>1.345</b>	<b>(686)</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıplarından Mahsup Edilen Tutar			--	--
<b>Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)</b>			<b>1.345</b>	<b>(686)</b>

**Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıda belirtilmiştir:**

	31.03.2019	31.12.2018
Dönem Başı	(222)	464
Cari Dönem Gelir Tablosuna Borç/ (Alacak) Kaydı	1.345	(686)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları /Kayıplarından Mahsup Edilen Tutar	--	--
<b>Dönem Sonu</b>	<b>1.123</b>	<b>(222)</b>

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 36. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01.- 31.03.2019	01.01.- 31.03.2018
Net Dönem Karı / (Zararı)	26.859	(463)
Payların ağırlıklı ortalama sayısı	1.000.000	1.000.000
Pay başına düşen kar /(zarar)	0,0269	(0,0005)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına düşen kar / (zarar)	0,0269	(0,0005)

#### 37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### 31.03.2019

	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<u>Ortaklar</u>								
Eda Aziz Kuyucu	--	60	--	--	--	--	--	--
<b>Toplam</b>	--	<b>60</b>	--	--	--	--	--	--

##### 31.12.2018

	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<u>Ortaklar</u>								
Eda Aziz Kuyucu	--	60	--	--	--	--	--	--
<b>Toplam</b>	--	<b>60</b>	--	--	--	--	--	--

İlişkili taraflarla yapılan işlemler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2019	01.01.- 31.12.2018
<b>İlişkili taraflarla olan işlemler</b>		
<u>Ortaklar</u>		
Eda Aziz Kuyucu (Masraf Tahsilatı)	--	60
<b>Toplam</b>	--	<b>60</b>

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Şirket üst düzey yöneticileri, Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Üyeleri ve Genel Müdürden oluşmaktadır. 1 Ocak- 31 Aralık 2018 döneminde üst yönetime sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

Üst Düzey Yönetime Sağlanan Faydalar	01.01.- 31.03.2019	01.01.- 31.12.2018
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar	4.748	45.414
<b>Toplam</b>	<b>4.748</b>	<b>45.414</b>

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

##### a) Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını arttırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye risk yönetimi hesaplanırken, borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, ödenmiş sermaye, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler ile geçmiş yıl kar / (zararları) içeren özkaynak kalemleri dikkate alınır.

Şirket sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısının yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, yeni pay ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

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

	31.03.2019	31.12.2018
Toplam Borçlar	6.784	11.423
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(1.456)	(652.294)
Net Borç	5.328	(640.871)
Toplam Özkaynak	1.064.782	1.037.923
Borç/ Özsermaye Oranı	0,01	(0,62)

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

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

##### **a) Sermaye Risk Yönetimi(devamı)**

Şirket yönetimi, mevcut borçların yönetilebilmesi için daha yüksek tutarda karlılık ve özkaynak düzeyine ulaşmayı hedeflemektedir. Şirket'in cari dönem sermaye risk yönetimi stratejisi, önceki dönemlere göre farklılık arz etmemektedir.

##### **b) Finansal Risk Faktörleri**

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

##### **b.1) Kredi Riski**

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

#### b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

##### b.1) Kredi Riski

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

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket’e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket’in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat
<b>31.03.2019</b>					
<b>Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)</b>	--	--	60	1.061.707	1.456
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter	--	--	60	1.061.707	1.456
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

**ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)****b.1) Kredi Riski (devamı)**

31.12.2018	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)</b>					
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	60	387.168	652.294
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	60	387.168	652.294
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

##### b.2) Likidite Riski

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle, yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Likidite riskine ilişkin tablolar aşağıda yer almaktadır:

<b>31 Mart 2019 tarihi itibarıyla sözleşme uyarınca vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I)</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>3.409</b>	<b>3.409</b>	<b>3.409</b>
Ticari borçlar	--	--	--
Diğer borçlar	3.409	3.409	3.409

  

<b>31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sözleşme uyarınca vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I)</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>6.159</b>	<b>6.159</b>	<b>6.159</b>
Ticari borçlar	1.634	1.634	1.634
Diğer borçlar	4.525	4.525	4.525

##### b.3) Piyasa Riski Yönetimi

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

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

##### b.3) Piyasa Riski Yönetimi (devamı)

##### b.3.1) Kur Riski Yönetimi

Şirket'in önemli düzeyde kur riski bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

##### b.3.2.) Faiz oranı riski yönetimi

Piyasa faiz oranlarındaki değişmelerin finansal araçların gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Riskten korunma stratejileri, faiz oranı beklentisi ve tanımlı olan risk ile uyumlu olması için düzenli olarak değerlendirilmektedir. Böylece optimal riskten korunma stratejisinin oluşturulması, gerek bilançonun pozisyonunun gözden geçirilmesi gerekse faiz harcamalarının farklı faiz oranlarında kontrol altında tutulması amaçlanmaktadır.

31.03.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Faiz Pozisyonu Tablosu			
		Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>			
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	--	--
	Nakit ve Nakit Benzerleri	--	648.222
Finansal yükümlülükler		--	--
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>			
Finansal varlıklar		--	--
Finansal yükümlülükler		--	--

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle Şirket'in değişken faizli finansal varlık ve yükümlülüğü olmadığından faiz oranı riski bulunmamaktadır.

##### b.3.3.) Fiyat Riski

Şirket'in finansal durum tablosunda alım-satım amaçlı finansal varlık olarak sınıfladığı pay senetleri bulunmadığından dolayı fiyat riski mevcut değildir (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

**ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**39. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**

<b>31.03.2019</b>	Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler	Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülenler	İtfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülenler	Defter Değeri	Dipnot
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	--	--	1.456	1.456	6
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Ticari borçlar	--	--	--	--	9,37

<b>31.12.2018</b>	Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler	Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülenler	İtfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülenler	Defter Değeri	Dipnot
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	--	--	652.294	652.294	6
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Ticari borçlar	--	--	1.634	1.634	9,37

Şirket yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

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

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 endirekt 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.

Şirket'in gerçeğe uygun değerinden raporlanan finansal varlıkları bulunmamaktadır.

#### 40. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

##### 31.03.2019:

Bulunmamaktadır.

##### 31.12.2018:

- 31 Aralık 2018 tarihinde 5.434 TL olan kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak 2019 tarihinden geçerli olmak üzere 6.018 TL'ye yükseltilmiştir.

- 31 Aralık 2018 tarihinde Şirket'in merkez adresi Caferağa Mahallesi, Sivastopol Sokak No:3/6 Kadıköy / İstanbul adresinden 25.03.2019 tarihinde Gürsel Mahallesi, İmrahor Caddesi, Premier Kampüs Ofis Sit. A Blok Apt. No:29 A/188 Kağıthane / İstanbul adresine taşınmıştır.

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

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).