

**ORAGON GAYRİMENKUL  
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
31 ARALIK 2021 TARİHİ  
İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLAR  
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

## **BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

### **A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**

#### **1) Görüş**

Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin (Şirket) 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### **2) Görüşün Dayanağı**

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### **3) Kilit Denetim Konuları**

Raporumuzda belirtmemiz gereken bir kilit denetim konusu olmadığına kanaat getirmiş bulunmaktayız.

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

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

## 5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

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

## **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklümlülükler**

1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Burhan Akçakıl'dur.

RSM Turkey Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.  
Member of RSM International

Burhan Akçakıl, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 29 Mart 2022

**ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

---

| <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</b>        |
| <b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>                     | <b>4</b>        |
| <b>NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>                              | <b>5</b>        |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>    | <b>6-43</b>     |

**ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

| <b>VARLIKLAR</b>                                      | <b>Notlar</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>31.12.2021</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>31.12.2020</b> |
|---|---------------|--|--|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                |               | <b>3.920.055</b>   | <b>2.674.125</b>   |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                             | 6             | 1.821  | 52.519   |
| Finansal Yatırımlar                                   | 7             | 288.365  | --   |
| Ticari Alacaklar                                      |               | 289  | --   |
| - <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>        | 9,37          | 289  | --   |
| Diğer Alacaklar                                       |               | 3.396.269  | 2.480.221  |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i> | 10            | 3.396.269  | 2.480.221  |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                | 13            | --   | 664  |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar                | 35            | 233.311  | 140.721  |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                |               | <b>3.369</b>   | <b>4.297</b>   |
| Maddi Duran Varlıklar                                 | 16            | 1.058  | 2.009  |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                         | 17            | --   | 277  |
| Ertelenmiş Vergi Varlıkları                           | 35            | 2.311  | 2.011  |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                               |               | <b>3.923.424</b>   | <b>2.678.422</b>   |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

| <b>KAYNAKLAR</b>  | <b>Notlar</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>31.12.2021</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>31.12.2020</b> |
|---|---------------|--|--|
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>  |               | <b>68.117</b>  | <b>18.687</b>  |
| Ticari Borçlar  |               | 35.929   | 2.889  |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>                      | 9             | 35.929   | 2.889  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                        | 25            | 4.338  | 2.275  |
| Diğer Borçlar   |               | 27.850   | 13.523   |
| - <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>                               | 10,37         | 1.259  | --   |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>                       | 10            | 26.591   | 13.523   |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>  |               | <b>9.920</b>   | <b>6.176</b>   |
| Uzun Vadeli Karşılıklar   |               | 9.920  | 6.176  |
| - <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i> | 25            | 9.920  | 6.176  |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>  |               | <b>3.845.387</b>   | <b>2.653.559</b>   |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>                                    |               |  |  |
| Ödenmiş Sermaye   | 27            | 3.000.000  | 1.440.000  |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                     |               | 70.334   | 10.086   |
| - <i>Yasal Yedekler</i>   | 27            | 70.334   | 10.086   |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları                                    | 27            | 3.225  | 1.524  |
| Net Dönem Karı veya Zararı  | 36            | 771.828  | 1.201.949  |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>   |               | <b>3.923.424</b>   | <b>2.678.422</b>   |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT**  
**KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

|  | Notlar | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>01.01.-<br>31.12.2021 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>01.01.-<br>31.12.2020 |
|--|--------|---|---|
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>  |        |   |   |
| Hasılat  | 28     | 276   | --  |
| <b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>  |        | <b>276</b>  | <b>--</b>   |
| Genel Yönetim Giderleri (-)  | 29     | (569.487)   | (329.813)   |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                 | 7, 31  | 9.860.676   | 8.212.320   |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                             | 31     | (8.262.669)   | (6.345.189)   |
| <b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>                                 |        | <b>1.028.796</b>  | <b>1.537.318</b>  |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                  | 32     | 1.432   | 5.031   |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ<br/>FAALİYET KARI (ZARARI)</b> |        | <b>1.030.228</b>  | <b>1.542.349</b>  |
| Finansman Giderleri (-)  | 33     | (550)   | (830)   |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ<br/>KARI (ZARARI)</b>       |        | <b>1.029.678</b>  | <b>1.541.519</b>  |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri                       | 35     | (257.850)   | (339.570)   |
| <i>Dönem Vergi (Gideri) Geliri</i>                                 | 35     | (258.150)   | (340.318)   |
| <i>Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri</i>                            | 35     | 300   | 748   |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI<br/>(ZARARI)</b>              |        | <b>771.828</b>  | <b>1.201.949</b>  |
| <b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>   |        | <b>771.828</b>  | <b>1.201.949</b>  |
| <b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>                          |        |   |   |
| Ana Ortaklık Payları   | 36     | 771.828   | 1.201.949   |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>   |        |   |   |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç                        | 36     | 0,3851  | 0,7677  |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>                                |        | <b>--</b>   | <b>--</b>   |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>                               |        | <b>771.828</b>  | <b>1.201.949</b>  |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>                            |        |   |   |
| Ana Ortaklık Payları   |        | 771.828   | 1.201.949   |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.



**ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT**  
**ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

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

|                                | Dipnot Referansları |                  | Sermaye          | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Birikmiş Karlar               |                         | Özkaynaklar      |
|--------------------------------|---------------------|------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
|                                |                     |                  |                  |                                     | Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları) | Net Dönem Karı/(Zararı) |                  |
| <b>01 Ocak 2020 bakiyesi</b>   |                     |                  | <b>1.200.000</b> | <b>1.895</b>                        | <b>36.028</b>                 | <b>159.687</b>          | <b>1.397.610</b> |
| Transferler                    |                     | --               | --               | 8.191                               | 151.496                       | (159.687)               | --               |
| Sermaye Artırımı               | 27                  | 240.000          | --               | --                                  | (186.000)                     | --                      | 54.000           |
| Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)  |                     | --               | --               | --                                  | --                            | 1.201.949               | 1.201.949        |
| <i>Dönem Karı (Zararı)</i>     | 36                  | --               | --               | --                                  | --                            | 1.201.949               | <i>1.201.949</i> |
| <b>31 Aralık 2020 bakiyesi</b> | 27                  | <b>1.440.000</b> | <b>10.086</b>    | <b>1.524</b>                        | <b>1.201.949</b>              | <b>2.653.559</b>        |                  |
| <b>01 Ocak 2021 bakiyesi</b>   |                     |                  | <b>1.440.000</b> | <b>10.086</b>                       | <b>1.524</b>                  | <b>1.201.949</b>        | <b>2.653.559</b> |
| Transferler                    |                     | --               | --               | 60.248                              | 1.141.701                     | (1.201.949)             | --               |
| Sermaye Artırımı               | 27                  | 1.560.000        | --               | --                                  | (1.140.000)                   | --                      | 420.000          |
| Toplam kapsamlı Gelir (Gider)  |                     | --               | --               | --                                  | --                            | 771.828                 | 771.828          |
| <i>Dönem Karı (Zararı)</i>     | 36                  | --               | --               | --                                  | --                            | 771.828                 | <i>771.828</i>   |
| <b>31 Aralık 2021 bakiyesi</b> | 27                  | <b>3.000.000</b> | <b>70.334</b>    | <b>3.225</b>                        | <b>771.828</b>                | <b>3.845.387</b>        |                  |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

|   | Notlar | Bağımsız          | Bağımsız           |
|---|--------|-------------------|--------------------|
|   |        | Denetimden Geçmiş | Denetimden Geçmiş  |
|   |        | 01.01.-           | 01.01.-            |
|   |        | 31.12.2021        | 31.12.2020         |
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI</b>   |        | <b>(182.333)</b>  | <b>(3.541)</b>     |
| Dönem Karı/Zararı   | 36     | 771.828           | 1.201.949          |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)   |        | 771.828           | 1.201.949          |
| <b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>  |        | <b>262.822</b>    | <b>345.522</b>     |
| Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler  | 16, 17 | 1.228             | 1.535              |
| Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler  |        | 3.744             | 4.417              |
| -Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler                               | 25     | 3.744             | 4.417              |
| Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler  | 35     | 257.850           | 339.570            |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>  |        | <b>(958.833)</b>  | <b>(1.189.400)</b> |
| Ticari Alacaklardaki Azalış(Artış)ile ilgili düzeltmeler  | 9      | (289)             | --                 |
| -İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)   | 37     | (289)             | --                 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                                    |        | (916.048)         | (1.054.881)        |
| -İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)                                     | 37     | --                | 60                 |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)                             | 10     | (916.048)         | (1.054.941)        |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)   | 13     | 664               | 292                |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler  | 9      | 33.040            | (2.198)            |
| -İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)   | 37     | --                | --                 |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)   | 9      | 33.040            | (2.198)            |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)   | 25     | 2.063             | 325                |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                    | 10     | 14.327            | 7.715              |
| -İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)   | 37     | 1.259             | --                 |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)                                 | 10     | 13.068            | 7.715              |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                      |        | (92.590)          | (140.653)          |
| -Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)  | 35     | (92.590)          | (140.653)          |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>  |        | <b>75.817</b>     | <b>358.071</b>     |
| Vergi İadeleri (Ödemeleri)  |        | (258.150)         | (361.612)          |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>   |        | <b>(288.365)</b>  | <b>(2.881)</b>     |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                    |        | --                | (2.881)            |
| -Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları   | 17     | --                | (2.881)            |
| Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları       | 7      | (288.365)         | --                 |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>   |        | <b>420.000</b>    | <b>54.000</b>      |
| Sermaye Arttırımından Sağlanan Nakit Girişleri  | 27     | 420.000           | 54.000             |
| <b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C)</b> |        | <b>(50.698)</b>   | <b>47.578</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>(50.698)</b>   | <b>47.578</b>      |
| <b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>  | 6      | <b>52.519</b>     | <b>4.941</b>       |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>   | 6      | <b>1.821</b>      | <b>52.519</b>      |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

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

### **31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **NOT 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 Gürsel Mahallesi, İmrahor Caddesi, Premier Kampüs Ofis Sit. A Blok Apt. No:29 A/188 Kağıthane / İstanbul’dur. 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 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 4’tür (31.12.2020: 2).

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in sermayesi 3.000.000 TL (31.12.2020: 1.440.000 TL) olup, yönetim kontrolü 2 gerçek kişi ortağa aittir (Not 27).

Şirket’in konsolidasyona dahil bağlı ortaklık yatırımı bulunmamaktadır.

#### **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

##### **A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

##### **Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin 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.

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

### **31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

---

#### **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

##### **A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)**

###### **Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Temel Esaslar (Devamı)**

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.

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.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

###### 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 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

##### i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

###### **Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler**

Aralık 2020'de KGK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

###### ***IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama***

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

###### ***Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar***

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değerlendirmelerini sıfırlama yoluna gidebilir.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

#### *Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar (Devamı)*

- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

#### *Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması*

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

#### *İlave Açıklamalar*

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara İlişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşme de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir.

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### **TFRS 16 Değişiklikleri - Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik**

Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. 7 Nisan 2021 tarihinde KGK, muafiyetin, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde azalışa sebep olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına ilişkin değişiklik yapmıştır.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### **ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

#### **TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları**

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

#### **TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik**

KGK, Temmuz 2020’de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3’ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018’de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3’e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye yönelik olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (2018 Sürümü)’ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### **TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım Amacına Uygun Hale Getirme**

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır.

Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### **TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri**

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37’de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan “dezavantajlı” mı yoksa “zarar eden” mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve ‘direkt ilgili maliyetlerin’ dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

#### TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması

Ocak 2021'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "*Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar*" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.



## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

###### TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

###### TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamalar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

##### Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayımlanmıştır:

- *TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak*: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- *TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler*: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmuştur. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler:* Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22’deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu iyileştirmelerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

##### 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 Aralık 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 29 Mart 2022 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 2021 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe tahminleri ile tutarlıdır.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

#### NOT 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.

###### Kiralama işlemleri

###### *Finansal kiralama işlemleri*

Şirket, finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu ve mülkiyetin bütün önemli risklerinin ve getirilerinin fiili olarak kiralama süresi sonunda Şirket'e geçtiği sabit kıymetleri, bilançoda kira başlangıç tarihindeki makul değeri ya da, daha düşükse minimum kira ödemelerinin bilanço tarihindeki bugünkü değeri üzerinden yansıtmaktadır. Finansal kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülük, kalan bakiye üzerinde sabit bir faiz oranı sağlamak için, ödenecek faiz ve anapara borcu olarak ayrıştırılmıştır. Finansal kiralama işlemine konu olan sabit kıymetin ilk edinilme aşamasında katlanılan masraflar maliyete dahil edilir. Finansal kiralama yolu ile elde edilen sabit kıymetler tahmin edilen ekonomik ömürleri üzerinden ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonra amortismanına tabi tutulur.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

###### *Faaliyet kiralama işlemleri*

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüğünü finansal tablolarına alır. Kullanım hakkı varlığı, başlangıçta maliyet değeri üzerinden ölçülür ve sonradan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran, kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranını kullanarak iskonto edilir. Genel olarak, Şirket iskonto oranı olarak alternatif borçlanma faiz oranını kullanmıştır.

Şirket, kiralama süresi 12 ay veya daha az olan kısa vadeli düşük değerli varlık kiralamaları için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına yansıtılmayı tercih etmiştir. Şirket, bu kiralamalarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal şekilde gider olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır.

##### **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;

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

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

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

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

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

##### 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 muhasebeleştirmede 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.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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:

- 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.
- 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.

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.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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 dönülemeyecek 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;
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararında 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.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

###### 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.

###### 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.



## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket’in yükümlülükleri ortadan kalktığına, 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 döviz

endekli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası’na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL’ye çevrilmiştir. 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,
- 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, hisserlarına 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 kılabacak imtiyazlı hisse veya seyreltme etkisi olan potansiyel hisse bulunmamaktadır (Not 36).

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

###### 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 itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,
- İlgili 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 itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın Şirket yönetimi tarafından yapılan en gerçekçi tahminine göre hesaplanmakta ve etkisinin önemli olduğu durumlarda bugünkü değerine indirmek için iskonto edilmektedir.

###### *Koşullu Yükümlülükler*

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

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

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

###### 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 karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar/ zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir (Not 25).

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

#### NOT 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 aktifleri gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifleri indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır.

#### NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

#### NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

#### NOT 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 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**NOT 6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

|  | 31.12.2021   | 31.12.2020    |
|--|--------------|---------------|
| Vadesiz Mevduatlar                     | 1.821        | 896           |
| Vadesi Üç Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar | --           | 51.623        |
| <b>Toplam</b>                          | <b>1.821</b> | <b>52.519</b> |

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bankalardaki vadeli mevduatın faiz ve vade detayı aşağıdaki gibidir:

**31.12.2021**

Yoktur.

**31.12.2020**

|                | Faiz Oranı (%) | Vade       | Döviz Cinsi | Tutar (TL)    |
|----------------|----------------|------------|-------------|---------------|
| Vadeli Mevduat | 14,00          | 07.01.2021 | TL          | 51.623        |
| <b>Toplam</b>  |                |            |             | <b>51.623</b> |

**NOT 7 - FİNANSAL YATIRIMLAR**

| <b>Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar</b>                                  | 31.12.2021     | 31.12.2020 |
|---|----------------|------------|
| Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar | 288.365        | --         |
| <b>Toplam</b>   | <b>288.365</b> | <b>--</b>  |

**Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan  
Finansal Varlıklar**

|                                   | Maliyet        | Makul değeri   | Kayıtlı değeri |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Z.P. VakıfBank Para Piyasası Fonu | 256.879        | 288.365        | 288.365        |
| <b>Toplam</b>                     | <b>256.879</b> | <b>288.365</b> | <b>288.365</b> |

**NOT 8 - FİNANSAL BORÇLANMALAR**

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

**NOT 9 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR****A) Ticari Alacaklar:**

| <b>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</b>   | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 289        | --         |
| <b>Toplam</b>                         | <b>289</b> | <b>--</b>  |

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 9 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

##### Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

##### **B) Ticari Borçlar:**

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

| <b>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Diğer Ticari Borçlar              | 35.929            | 2.889             |
| <b>Toplam</b>                     | <b>35.929</b>     | <b>2.889</b>      |

##### Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

#### NOT 10 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

| <b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>                  | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Verilen Depozito ve Teminatlar                      | 3.393.726         | 2.480.221         |
| -Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VİOP) Alacakları | 3.393.726         | 2.480.221         |
| Diğer   | 2.543             | --                |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>3.396.269</b>  | <b>2.480.221</b>  |

##### Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

| <b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>          | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ödenecek Vergi ve Fonlar                  | 6.956             | 3.565             |
| Diğer Çeşitli Borçlar                     | 19.635            | 9.958             |
| <b>Toplam</b>                             | <b>26.591</b>     | <b>13.523</b>     |
| İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not 37) | 1.259             | --                |
| <b>Toplam</b>                             | <b>27.850</b>     | <b>13.523</b>     |

##### Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### NOT 11 - TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

#### NOT 12 - STOKLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

#### NOT 13 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

| Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Gelecek Aylara Ait Giderler        | --         | 664        |
| <b>Toplam</b>                      | <b>--</b>  | <b>664</b> |

#### NOT 14 - İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

#### NOT 15 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

#### NOT 16 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

##### 31.12.2021

| Maliyet Bedeli                    | Demirbaşlar  | Toplam       |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Açılış Bakiyesi                   | 2.881        | 2.881        |
| Alımlar                           | --           | --           |
| Kapanış Bakiyesi                  | 2.881        | 2.881        |
| <b>Birikmiş Amortisman</b>        |              |              |
| Açılış Bakiyesi                   | (872)        | (872)        |
| Dönem Gideri                      | (951)        | (951)        |
| Kapanış Bakiyesi                  | (1.823)      | (1.823)      |
| <b>Maddi Duran Varlıklar, net</b> | <b>1.058</b> | <b>1.058</b> |

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 16 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

##### 31.12.2020

| Maliyet Bedeli                    | Demirbaşlar  | Toplam       |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Açılış Bakiyesi                   | --           | --           |
| Alımlar                           | 2.881        | 2.881        |
| Kapanış Bakiyesi                  | 2.881        | 2.881        |
| <b>Birikmiş Amortisman</b>        |              |              |
| Açılış Bakiyesi                   | --           | --           |
| Dönem Gideri                      | (872)        | (872)        |
| Kapanış Bakiyesi                  | (872)        | (872)        |
| <b>Maddi Duran Varlıklar, net</b> | <b>2.009</b> | <b>2.009</b> |

Cari yıl amortisman giderlerinin toplamı 951 TL'dir (31.12.2020: 872 TL). Bu tutarın tamamı genel yönetim giderlerine (Not 29) dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklara ait ekonomik ömür bilgisi aşağıdaki gibidir:

|             | <u>Ekonomik Ömrü</u> |
|-------------|----------------------|
| Demirbaşlar | 3 yıl                |

#### NOT 17 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

##### 31.12.2021

| Maliyet Bedeli                            | Haklar    | Toplam    |
|---|-----------|-----------|
| Açılış Bakiyesi                           | 1.991     | 1.991     |
| Alımlar                                   | --        | --        |
| Kapanış Bakiyesi                          | 1.991     | 1.991     |
| <b>Birikmiş İtfa ve Tükenme Payları</b>   |           |           |
| Açılış Bakiyesi                           | (1.714)   | (1.714)   |
| Dönem Gideri                              | (277)     | (277)     |
| Kapanış Bakiyesi                          | (1.991)   | (1.991)   |
| <b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net</b> | <b>--</b> | <b>--</b> |

##### 31.12.2020

| Maliyet Bedeli                            | Haklar     | Toplam     |
|---|------------|------------|
| Açılış Bakiyesi                           | 1.991      | 1.991      |
| Alımlar                                   | --         | --         |
| Kapanış Bakiyesi                          | 1.991      | 1.991      |
| <b>Birikmiş İtfa ve Tükenme Payları</b>   |            |            |
| Açılış Bakiyesi                           | (1.051)    | (1.051)    |
| Dönem Gideri                              | (663)      | (663)      |
| Kapanış Bakiyesi                          | (1.714)    | (1.714)    |
| <b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net</b> | <b>277</b> | <b>277</b> |



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

### **31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

---

#### **NOT 17 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)**

Cari yıl itfa payı giderlerinin toplamı 277 TL dir (31.12.2020: 663 TL). Bu tutarın tamamı genel yönetim giderlerine (Not 29) dahil edilmiştir. Haklar, satın alınan yazılım maliyetlerini kapsamaktadır.

Maddi olmayan duran varlıklara ait itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

|            |                               |
|------------|-------------------------------|
| Yazılımlar | <u>Ekonomik Ömrü</u><br>3 yıl |
|------------|-------------------------------|

#### **NOT 18 - ŞEREFİYE**

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

#### **NOT 19 - KİRALAMA İŞLEMLERİ**

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

#### **NOT 20 - VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ**

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

#### **NOT 21 - DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI**

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

#### **NOT 22 - BORÇLANMA MALİYETLERİ**

Şirketin, özellikli bir varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

#### **NOT 23 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

##### **Karşılıklar**

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

##### **Kısa Vadeli Karşılıkları**

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

##### **Uzun Vadeli Karşılıkları**

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

##### **Koşullu Varlık ve Yükümlülükler**

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

##### **Teminat - Rehin – İpotek – Kefaletler (“TRİK”)**

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Şirket’in teminat/rehin/ipotek/kefalet pozisyonu bulunmamaktadır.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### NOT 24 - TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

#### NOT 25 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

| <u>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</u> | <u>31.12.2021</u> | <u>31.12.2020</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Kıdem Tazminatı Karşılığı   | 9.920             | 6.176             |
| <b>Toplam</b>   | <b>9.920</b>      | <b>6.176</b>      |
| <u>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</u>               | <u>31.12.2021</u> | <u>31.12.2020</u> |
| Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri                                  | 4.338             | 2.275             |
| <b>Toplam</b>   | <b>4.338</b>      | <b>2.275</b>      |

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 %17,00 beklenen maaş artış oranı ve %21,00 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık %3,42 gerçek iskonto oranı ve aşağıdaki emekli olma varsayımlarına göre hesaplanmıştır. (31.12.2020: %9,55, %13,25, %3,38)

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 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### NOT 25 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 01 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.596,74 TL (01 Ocak 2021: 7.638,96 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                                 | 31.12.2021   | 31.12.2020   |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| 1 Ocak İtibariyle Karşılık      | 6.176        | 1.759        |
| Hizmet Maliyeti                 | 3.536        | 6.176        |
| Faiz Maliyeti                   | 208          | --           |
| İptal Edilen Kıdem Tazminatları | --           | (1.759)      |
| <b>Dönem Sonu Karşılık</b>      | <b>9.920</b> | <b>6.176</b> |

#### NOT 26 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

#### NOT 27 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

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

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki çıkarılmış sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

| Ortaklar               | 31.12.2021     |                  | 31.12.2020     |                  |
|------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|                        | Payı Oranı (%) | Pay Tutarı TL    | Payı Oranı (%) | Pay Tutarı TL    |
| Denel Şehriban Kıralli | 50             | 1.500.000        | 50             | 720.000          |
| Eda Kuyucu Aziz        | 50             | 1.500.000        | 50             | 720.000          |
| <b>Ödenmiş Sermaye</b> | <b>100</b>     | <b>3.000.000</b> | <b>100</b>     | <b>1.440.000</b> |

Şirket, kayıtlı sermaye sistemine tabi olup kayıtlı sermaye tavanı 15.000.000 TL'dir.

Şirket'in sermayesi 3.000.000 TL'dir (31.12.2020: 1.440.000 TL). Bu sermaye, her biri 1 TL nominal değerli 3.000.000 adet (31.12.2020: 1.440.000 adet) paydan oluşmakta olup tamamı nama yazılıdır ve imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

Şirket 20.08.2021 tarihinde sermaye artışında bulunmuş olup, 10398 sayılı 31.08.2021 tarihli ticaret sicil gazetesinde tescil ve ilan edilmiştir. Sermaye artışının 420.000 TL'si nakit, 1.140.000 TL'si ise geçmiş yıl karlarından sağlanmıştır.

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

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### NOT 27 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

##### 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.

Şirket 70.334 TL değerinde yedek akçe ayırmıştır (31.12.2020: 10.086 TL).

| d) Geçmiş Yıllar Kar/Zararları | 31.12.2021   | 31.12.2020   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Geçmiş Yıllar Kar/Zararları    | 3.225        | 1.524        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>3.225</b> | <b>1.524</b> |

#### NOT 28 - HASILAT

|                        | 01.01.-31.12.2021 | 01.01.-31.12.2020 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Yurtiçi Satışlar       | 276               | --                |
| -Fon Yönetim Gelirleri | 276               | --                |
| <b>Net Satışlar</b>    | <b>276</b>        | <b>--</b>         |

#### NOT 29 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

|  | 01.01.-31.12.2021        | 01.01.-31.12.2020        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Genel Yönetim Giderleri (-)                  | 569.487                  | 329.813                  |
| <b>Toplam</b>                                | <b>569.487</b>           | <b>329.813</b>           |
|  | <b>01.01.-31.12.2021</b> | <b>01.01.-31.12.2020</b> |
| Personel Giderleri                           | 181.626                  | 139.870                  |
| Vergi ve Harç Giderleri                      | 108.639                  | 105.354                  |
| Müşavirlik, Denetim ve Danışmanlık Giderleri | 99.875                   | 39.624                   |
| Yazılım Danışmanlık Giderleri                | 60.911                   | --                       |
| KAP Hizmet Giderleri                         | 47.725                   | 20.015                   |
| Saklama ve Sicil Tutma Giderleri             | 26.229                   | --                       |
| Değerleme Hizmet Giderleri                   | 14.617                   | --                       |
| Aidat Giderleri                              | 8.286                    | 7.432                    |
| Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri           | 3.744                    | 4.417                    |
| Amortisman ve İtfa Payı Giderleri            | 1.228                    | 1.535                    |
| Diğer Giderler                               | 16.607                   | 11.566                   |
| <b>Toplam</b>                                | <b>569.487</b>           | <b>329.813</b>           |

**ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**NOT 30 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

| <b>Amortisman ve İtfa Payları</b> | <b>01.01.-31.12.2021</b> | <b>01.01.-31.12.2020</b> |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Genel Yönetim Giderleri (Not 29)  | 1.228                    | 1.535                    |
| <b>Toplam</b>                     | <b>1.228</b>             | <b>1.535</b>             |

| <b>Personel Giderleri</b> | <b>01.01.-31.12.2021</b> | <b>01.01.-31.12.2020</b> |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Maaş ve Ücretler          | 154.911                  | 120.970                  |
| Sosyal Güvenlik Giderleri | 26.715                   | 18.900                   |
| Kıdem Tazminatı Giderleri | 3.744                    | 4.417                    |
| <b>Toplam</b>             | <b>185.370</b>           | <b>144.287</b>           |

**NOT 31 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

| <b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>              | <b>01.01.-31.12.2021</b> | <b>01.01.-31.12.2020</b> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| VİOP Teminatı Değer Artış Karı                         | 9.821.262                | 8.206.455                |
| Yatırım Fonu Gerçeğe Uygun Değer Artışı Geliri (Not 7) | 31.485                   | --                       |
| Teşvik Gelirleri                                       | 7.929                    | 5.865                    |
| <b>Toplam</b>  | <b>9.860.676</b>         | <b>8.212.320</b>         |

| <b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</b> | <b>01.01.-31.12.2021</b> | <b>01.01.-31.12.2020</b> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| VİOP Teminatı Değer Azalış Zararı (-)     | 7.837.992                | 5.922.568                |
| Komisyon Giderleri (-)                    | 424.172                  | 420.976                  |
| Diğer Gider ve Zararlar (-)               | 505                      | 1.645                    |
| <b>Toplam</b>                             | <b>8.262.669</b>         | <b>6.345.189</b>         |

**NOT 32 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER**

| <b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</b> | <b>01.01.-31.12.2021</b> | <b>01.01.-31.12.2020</b> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Vadeli Mevduat Faiz Gelirleri            | 1.432                    | 5.031                    |
| <b>Toplam</b>                            | <b>1.432</b>             | <b>5.031</b>             |

**Yatırım Faaliyetlerinden Giderler**

Bulunmamaktadır (01.01.-31.12.2020: Bulunmamaktadır).

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 33 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

##### Finansman Gelirleri

Bulunmamaktadır (01.01.-31.12.2020: Bulunmamaktadır).

| <b>Finansman Giderleri</b> | <b>01.01.-31.12.2021</b> | <b>01.01.-31.12.2020</b> |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Banka Masrafları (-)       | 550                      | 830                      |
| <b>Toplam</b>              | <b>550</b>               | <b>830</b>               |

#### NOT 34 - SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

#### NOT 35 - GELİR VERGİLERİ

| <b>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Dönen Varlıklar</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar                        | 233.311           | 140.721           |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>233.311</b>    | <b>140.721</b>    |

##### Cari Dönem Vergisiyle İlgili Duran Varlıklar

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

| <b>Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Cari Dönem Vergi Yükümlülüğü        | 258.150           | 340.318           |
| Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar (-)    | (258.150)         | (340.318)         |
| <b>Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü</b> | <b>--</b>         | <b>--</b>         |

| <b>Vergi Karşılığı</b>                       | <b>01.01.-31.12.2021</b> | <b>01.01.-31.12.2020</b> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı (-)    | (258.150)                | (340.318)                |
| Ertelenmiş Vergi Karşılığı Geliri / (Gideri) | 300                      | 748                      |
| <b>Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü</b>          | <b>(257.850)</b>         | <b>(339.570)</b>         |

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### NOT 35 - GELİR VERGİLERİ (Devamı)

##### 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.

22 Nisan 2021 tarihinde resmi gazetede yayımlanan 7316 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Kurumlar Vergisi Kanunun’da değişiklik yapılmış olup, söz konusu değişiklik ile Kurumlar Vergi oranının 2021 yılı için %25, 2022 yılı için %23 ve sonraki yıllar için %20 oranında uygulanması hükme bağlanmıştır (2020: %22).

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2020 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25’dir. (2020: %22). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

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

|   | 01.01.-31.12.2021 | 01.01.-31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vergi Öncesi Kar / (Zarar)  | 1.029.678         | 1.541.519         |
| Vergilendirilebilir Kar / (Zarar)   | 1.029.678         | 1.541.519         |
| Geçerli Olan Kurumlar Vergisi Oranı   | 25%               | 22%               |
| Hesaplanan Vergi  | (257.420)         | (339.134)         |
| Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler  | (124)             | (1.612)           |
| Yasal Vergi veya Ertelenmiş Vergiye Konu Edilmeyen Vergi Zararı ve Düzeltme Kayıtlarının Etkisi | (306)             | (2.048)           |
| Vergi Geliri / (Gideri)   | (257.850)         | (339.570)         |

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### NOT 35 - GELİR VERGİLERİ (Devamı)

##### 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.

| Ertelenen Vergi Varlıkları  | Geçici Farklar |              | Ertelenen Vergi Varlıkları |              |
|---|----------------|--------------|----------------------------|--------------|
|   | 31.12.2021     | 31.12.2020   | 31.12.2021                 | 31.12.2020   |
| Kıdem Tazminatı Düzeltmesi  | 9.920          | 6.176        | 1.983                      | 1.359        |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Kayıtlı Değerleri ile Vergi Matrahları Arasındaki Fark | 1.639          | 2.964        | 328                        | 652          |
| <b>Toplam</b>   | <b>11.559</b>  | <b>9.140</b> | <b>2.311</b>               | <b>2.011</b> |
| <b>Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net</b>   |                |              | <b>2.311</b>               | <b>2.011</b> |
| <b>Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)</b>  |                |              | <b>300</b>                 | <b>748</b>   |

##### Ertelenen Vergi Hareket Tablosu Aşağıda Belirtilmiştir:

|   | 31.12.2021   | 31.12.2020   |
|---|--------------|--------------|
| Dönem Başı                                      | 2.011        | 1.263        |
| Cari Dönem Gelir Tablosuna Borç/ (Alacak) Kaydı | 300          | 748          |
| <b>Dönem Sonu</b>                               | <b>2.311</b> | <b>2.011</b> |

#### NOT 36 - PAY BAŞINA KAZANÇ

|  | 01.01.-31.12.2021 | 01.01.-31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Net Dönem Karı / (Zararı)                                | 771.828           | 1.201.949         |
| Payların Ağırlıklı Ortalama Sayısı                       | 2.004.493         | 1.565.589         |
| Pay Başına Düşen Kar /(Zarar)                            | 0,3851            | 0,7677            |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Düşen Kar / (Zarar) | 0,3851            | 0,7677            |



## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### NOT 37 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31.12.2021

| İlişkili Taraflarla Olan Bakiyeler  | Alacaklar   |                |             |                | Borçlar     |                |             |                |
|---|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|
|   | Kısa vadeli |                | Uzun vadeli |                | Kısa vadeli |                | Uzun vadeli |                |
|   | Ticari      | Ticari olmayan | Ticari      | Ticari olmayan | Ticari      | Ticari olmayan | Ticari      | Ticari olmayan |
| Eda Aziz Kuyucu   | --          | --             | --          | --             | --          | 1.259          | --          | --             |
| Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu | 289         | --             | --          | --             | --          | --             | --          | --             |
| <b>Toplam</b>   | <b>289</b>  | <b>--</b>      | <b>--</b>   | <b>--</b>      | <b>--</b>   | <b>1.259</b>   | <b>--</b>   | <b>--</b>      |

31.12.2020

Bulunmamaktadır.

Şirket üst düzey yöneticileri Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Üyeleri ve Genel Müdürden oluşmaktadır. 1 Ocak - 31 Aralık 2021 döneminde Şirket'in üst düzey yöneticilerine cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaat toplamı 82.730 TL'dir (31.12.2020: 64.590 TL)

#### NOT 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.

## ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### NOT 38 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### A) Sermaye Risk Yönetimi (Devamı)

|                                     | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Toplam Borçlar                      | 78.037     | 24.863     |
| Nakit ve Nakit Benzeri Değerler (-) | (1.821)    | (52.519)   |
| Net Borç                            | 76.216     | (27.656)   |
| Toplam Özkaynak                     | 3.845.387  | 2.653.559  |
| Borç/ Özsermaye Oranı               | 0,02       | (0,01)     |

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 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### NOT 38 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### B) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

##### B.1) Kredi Riski (Devamı)

##### 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.

| 31.12.2021  | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             | Nakit ve Nakit Benzerleri |
|---|------------------|-------------|-----------------|-------------|---------------------------|
|   | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf | Bankalardaki Mevduat      |
| <b>Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)</b>      | 289              | --          | --              | 3.396.269   | 1.821                     |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                           | --               | --          | --              | --          | --                        |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter  | 289              | --          | --              | 3.396.269   | 1.821                     |
| 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                            | --               | --          | --              | --          | --                        |

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

**ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 38 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)****B) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)****B.1) Kredi Riski (Devamı)**

| 31.12.2020  | Ticari Alacaklar  |                | Diğer Alacaklar   |                | Nakit ve Nakit Benzerleri |
|---|-------------------|----------------|-------------------|----------------|---------------------------|
|   | İlişkili<br>Taraf | Diğer<br>Taraf | İlişkili<br>Taraf | Diğer<br>Taraf | Bankalardaki<br>Mevduat   |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)</b>      | --                | --             | --                | 2.480.221      | 52.519                    |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                           | --                | --             | --                | --             | --                        |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter  | --                | --             | --                | 2.480.221      | 52.519                    |
| 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 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### NOT 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 Aralık 2021 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>63.779</b>        | <b>63.779</b>  | <b>63.779</b>           |
| Ticari Borçlar  | 35.929               | 35.929   | 35.929                  |
| Diğer Borçlar   | 27.850               | 27.850   | 27.850                  |

| <b>31 Aralık 2020 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>16.412</b>        | <b>16.412</b>  | <b>16.412</b>           |
| Ticari Borçlar  | 2.889                | 2.889  | 2.889                   |
| Diğer Borçlar   | 13.523               | 13.523   | 13.523                  |

##### **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 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

#### NOT 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 (31.12.2020: 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 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 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 (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

**ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 39 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**

| <b>31.12.2021</b>             | Gerçeğe uygun değer değişimi<br>diğer kapsamlı gelire<br>yansıtılarak ölçülenler | Gerçeğe uygun değer değişimi<br>kar veya zarara yansıtılarak<br>ölçülenler | İtfa edilmiş maliyet<br>üzerinden ölçülenler | Defter Değeri | Dipnot |
|-------------------------------|--|--|--|---------------|--------|
| <b>Finansal Varlıklar</b>     |  |  |  |               |        |
| Nakit ve Nakit Benzerleri     | --   | --   | 1.821  | 1.821         | 6      |
| Finansal Yatırımlar           | --   | 288.365  | --   | 288.365       | 7      |
| Diğer Alacaklar               | --   | --   | 3.396.558                                    | 3.396.558     | 10     |
| <b>Finansal Yükümlülükler</b> |  |  |  |               |        |
| Ticari Borçlar                | --   | --   | 35.929                                       | 35.929        | 9 - 37 |
| <b>31.12.2020</b>             |  |  |  |               |        |
|                               | Gerçeğe uygun değer değişimi<br>diğer kapsamlı gelire<br>yansıtılarak ölçülenler | Gerçeğe uygun değer değişimi<br>kar veya zarara yansıtılarak<br>ölçülenler | İtfa edilmiş maliyet<br>üzerinden ölçülenler | Defter Değeri | Dipnot |
| <b>Finansal Varlıklar</b>     |  |  |  |               |        |
| Nakit ve Nakit Benzerleri     | --   | --   | 52.519                                       | 52.519        | 6      |
| Diğer Alacaklar               | --   | --   | 2.480.221                                    | 2.480.221     | 10     |
| <b>Finansal Yükümlülükler</b> |  |  |  |               |        |
| Ticari Borçlar                | --   | --   | 2.889  | 2.889         | 9,37   |

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

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

### **31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

---

#### **NOT 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 indirekt 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.

#### **NOT 40 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

#### **NOT 41 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR**

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

#### **NOT 42 - BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER**

Şirket'in 31.12.2021 tarihinde sona eren döneme ilişkin bağımsız denetim ücreti 25.000 TL (31.12.2020: 16.500 TL) olup, bağımsız denetim kuruluşundan bağımsız denetim hizmeti dışında herhangi bir hizmet alınmamıştır.