

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

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren  
Yıla Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi  
Denetim Raporu**

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM  
ŞİRKETİ

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Denetim Raporu

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
Bağımsız Denetçi Denetim Raporu	-
Finansal Durum Tablosu	1
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	2
Özkaynak Değişim Tablosu	3
Nakit Akış Tablosu	4
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	5 - 33

## **BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'na

### **A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**

#### **1. Görüş**

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") 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 Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### **3. Kilit Denetim Konuları**

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

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

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

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

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 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, sahtekarlık, 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 tahminleri ile 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 esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, 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.
- Finansal tabloların açıklamaları dahil 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 dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

## **B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklölükler**

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, 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.

İtimat Bağımsız Denetim A.Ş.

Aydın DEDE, YMM

Yönetim Kurulu Başkanı

İstanbul, 26 Mart 2019

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM  
ŞİRKETİ**

**31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 Tarihleri İtibarıyla  
Finansal Durum Tablosu**

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

Dipnotlar	Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31 Aralık 2018	Önceki Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31 Aralık 2017	
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	1.938.188	1.902.594
Ticari Alacaklar		-	1.190
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4-6	-	1.190
Diğer Alacaklar		3.048	16.777
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	5	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5	3.048	16.777
Peşin Ödenmiş Giderler	7	-	17.236
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	9	14.607	17.255
Diğer Dönen Varlıklar	8	135.529	1.514
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>		<b>2.091.372</b>	<b>1.956.566</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Maddi Duran Varlıklar	10-18	303	1.213
Ertelenmiş Vergi Varlığı	12	30.568	30.754
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>		<b>30.871</b>	<b>31.967</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>2.122.243</b>	<b>1.988.533</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Ticari Borçlar		1.108	330
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	4	1.108	330
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	11	77.578	72.935
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	34.884	46.690
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	26.553	29.190
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	7-14	8.331	17.500
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	2.741	6.005
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>116.311</b>	<b>125.960</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Karşılıklar		104.365	93.404
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	104.365	93.404
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		-	-
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>104.365</b>	<b>93.404</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR		<b>1.901.567</b>	<b>1.769.169</b>
Ödenmiş Sermaye	15	6.000.000	5.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(34.724)	(44.036)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	15	(34.724)	(44.036)
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	15	(3.186.795)	(2.023.259)
Net Dönem Karı/Zararı		(876.914)	(1.163.536)
<b>Toplam Özkaynaklar</b>		<b>1.901.567</b>	<b>1.769.169</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2.122.243</b>	<b>1.988.533</b>

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM  
ŞİRKETİ**

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 01 Ocak - 31 Aralık 2018	Önceki Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 01 Ocak - 31 Aralık 2018
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	16	134.873	1.857
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>		<b>134.873</b>	<b>1.857</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(1.534.442)	(1.363.292)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	883.528	2.271.742
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(451.081)	(2.182.857)
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>(967.122)</b>	<b>(1.272.550)</b>
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>(967.122)</b>	<b>(1.272.550)</b>
Finansman Gelirleri	21	87.767	99.513
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>(879.355)</b>	<b>(1.173.037)</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri (-)/Geliri	12	2.441	9.501
- Ertelenmiş Vergi Gideri (-)/Geliri	12	2.441	9.501
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>(876.914)</b>	<b>(1.163.536)</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>(876.914)</b>	<b>(1.163.536)</b>
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	22	(1.645)	(2.685)
<b>DIĞER KAPSAMLI GELİR:</b>		<b>9.312</b>	<b>(21.051)</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	15	10.528	(26.314)
- Ertelenmiş Vergi Gideri (-)/Geliri	15	(1.216)	5.263
<b>DIĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>9.312</b>	<b>(21.051)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(867.602)</b>	<b>(1.184.587)</b>

(İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.)

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait**  
**Özkaynak Değişim Tablosu**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar		Toplam Özkaynaklar
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	
<b>01 Ocak 2018 Tarihi İtibariyle Bakiye</b>	<b>15</b>	<b>5.000.000</b>	<b>(44.036)</b>	<b>(2.023.259)</b>	<b>(1.163.536)</b>	<b>1.769.169</b>
Transferler		-	-	(1.163.536)	1.163.536	-
Sermaye Arttırımı		1.000.000	-	-	-	1.000.000
<b>Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)</b>		-	<b>9.312</b>	-	<b>(876.914)</b>	<b>(867.602)</b>
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	(876.914)	(876.914)
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	9.312	-	-	9.312
<b>31 Aralık 2018 Tarihi İtibariyle Bakiye</b>		<b>6.000.000</b>	<b>(34.724)</b>	<b>(3.186.795)</b>	<b>(876.914)</b>	<b>1.901.567</b>
<b>01 Ocak 2017 Tarihi İtibariyle Bakiye</b>	<b>15</b>	<b>3.000.000</b>	<b>(22.985)</b>	<b>(770.585)</b>	<b>(1.252.674)</b>	<b>953.756</b>
Transferler		-	-	(1.252.674)	1.252.674	-
Sermaye Arttırımı		2.000.000	-	-	-	2.000.000
<b>Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)</b>		-	<b>(21.051)</b>	-	<b>(1.163.536)</b>	<b>(1.184.587)</b>
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	(1.163.536)	(1.163.536)
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	(21.051)	-	-	(21.051)
<b>31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Bakiye</b>		<b>5.000.000</b>	<b>(44.036)</b>	<b>(2.023.259)</b>	<b>(1.163.536)</b>	<b>1.769.169</b>

( İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.)



**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM  
ŞİRKETİ**

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait**

**Nakit Akış Tablosu**

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

	<b>Dipnot</b>	<b>1 Ocak- 31.Ara.18</b>	<b>1 Ocak- 31.Ara.17</b>
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(964.406)</b>	<b>(1.125.351)</b>
<b>Dönem Zararı</b>		<b>(876.914)</b>	<b>(1.173.037)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Zararı</b>		<b>(876.914)</b>	<b>(1.173.037)</b>
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>(87.516)</b>	<b>(47.582)</b>
Amortisman ile İlgili Düzeltmeler	10-17-18	910	910
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(845)	51.021
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	14	8.324	33.521
<i>Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler</i>	14	(9.169)	17.500
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	21	(87.767)	(99.513)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12	186	-
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(87.743)</b>	<b>(4.245)</b>
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5	13.729	(14.659)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	7	17.236	(1.094)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	4	778	130
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlardaki Artış (Azalış)	11-15	13.955	51.132
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	6-8-9	(130.177)	(1.046)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	13	(3.264)	(38.708)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>(1.052.173)</b>	<b>(1.224.864)</b>
Alınan Faiz	21	87.767	99.513
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>			
Maddi Duran Varlık Satışından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-	-
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>			
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	15	1.000.000	2.000.000
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Girişleri / Çıkışları			
<b>Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit</b>		<b>1.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b>		<b>35.594</b>	<b>874.649</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>3</b>	<b>1.902.594</b>	<b>1.027.945</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>3</b>	<b>1.938.188</b>	<b>1.902.594</b>

(İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.)

# OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

## 1. Organizasyon ve Faaliyet Konusu

Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin (“Şirket”) ana faaliyet konusu; Gayrimenkul Portföy Yöneticiliği yapmaktır. Şirket, 8 Nisan 2015 tarihinde kurulmuş ve Türkiye’de tescil edilmiştir.

Şirket'in kayıtlı merkez adresi, Esentepe Mahallesi Harman 1 Sokak No:4 Kat:5 Duran İş Merkezi Levent, Şişli/ İstanbul'dur. Şirket merkezi, Merkez Mah. Bağlar Cad. C Blok Apt No: 14 C/9 Kağıthane/İstanbul adresine taşınmış olup, 12 Mart 2019 tarih ve 9587 sayılı ticaret sicil gazetesinde yayınlanmıştır.

Şirket, Gayrimenkul Portföy Yöneticiliği lisansını 14 Ekim 2015 tarihinde almıştır. Şirket, 27 Şubat 2017 tarihinde kurulan “Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Karma Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu’nu, 09/01/2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği” (III-52.3), dördüncü bölüm “Asgari Portföy Büyüklüğü”, madde 17’deki şartları sağlayamaması nedeniyle tasfiye etmiştir. Fona ilişkin “Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Karma Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu 1 Ocak- 9 Temmuz 2018 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar Ve Özel Amaçlı Bağımsız Denetçi Raporu” Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından 11 Ekim 2018 tarihinde düzenlenmiştir.

Şirket, 9 Ağustos 2018 tarihinde, “Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu”nun kurulması amacıyla T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’na başvurmuş ve Fon 23 Ekim 2018 tarihli, 9687 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde tescil olmuştur.

Şirket, 2 ekim 2018 tarihinde, , “Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Şirket Ortağım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu”nun kurulması amacıyla T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’na başvurmuş ve Fon 08 Ocak 2019 tarihli, 9749 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde tescil olmuştur.

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2017 Pay Oranı (%)
Omurga Park Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	83,33%	100,00%
Mehmet Erktin	8,17%	-
Muhlis Burak Divanlıoğlu	8,17%	-
Oğuz Kösebay	0,33%	-
<b>Toplam</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemindeki ortalama personel sayısı 4'tür. (31 Aralık 2017:4)

## 2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

### (i) Sunuma İlişkin Temel Esaslar :

Şirket, yasal muhasebe kayıtlarını Tek Düzen Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak Türk Lirası (“TL”) bazında hazırlamaktadır. Finansal tablolar, kanuni kayıtlara Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) tarafında yayımlanan Türkiye Finansal

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM  
ŞİRKETİ**

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)**

Raporlama Standartlar/Türkiye Muhasebe Standartları’na (‘TFRS/TMS’) uygunluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Şirket’in fonksiyonel para birimi Türk Lirası (TL) olup, ilişikteki finansal tablolar ve dipnotlar Türk Lirası (TL) cinsinden sunulmuştur.

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, bu finansal tabloların hazırlanmasında ilgili tebliğin beşinci maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınmıştır.

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolar 30 Ekim 2017 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

İlişikteki 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.

**(ii) Düzeltmeler :**

Finansal tablolar, kanuni kayıtlara Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafında yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları/Türkiye Muhasebe Standartları’na (‘TFRS/TMS’) uygunluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir ve aşağıdaki düzeltmeleri içermektedir :

- Maddi duran varlıkların ekonomik ömürlerine ilişkin olarak amortisman düzeltmesi
- Vadeli hesap faiz tahakkuku
- Kıdem tazminatı ve izin karşılığının düzeltilmesi
- Ertelemiş vergi düzeltmesi
- Diğer düzeltmeler

**(iii) Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi:**

Mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkan vermek üzere Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosunu 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile, 1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak – 31 Aralık 2017 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

**(iv) Netleştirme:**

Finansal varlık ve borçların netleştirilmesi, sadece hukuken mümkün olması ve işletmenin bu yönde bir niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda mümkündür.

**(v) Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar:**

Şirket, muhasebe politikalarını bir önceki yıl ile tutarlı olarak uygulamıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

# OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

## 2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

### Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

#### **i) 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat**

KGK Eylül 2016’da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK’nın Nisan 2016’da UFRS 15’e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatla uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15’in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olup olmadığı değerlendirilmiş ve önemlilik seviyesinin üzerinde bir etkisi olmadığı tespit edilmiştir.

#### **TFRS 9 Finansal Araçlar**

KGK, Ocak 2017’de TFRS 9 Finansal Araçlar’ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir ‘beklenen kredi kaybı’ modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur.

Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran “kendi kredi riski” denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olup olmadığı değerlendirilmiş ve önemlilik seviyesinin üzerinde bir etkisi olmadığı tespit edilmiştir.

# OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler);

KGK Aralık 2017’de, TFRS 4 ‘Sigorta Sözleşmeleri’ standardında değişiklikler yayımlamıştır. TFRS 4’te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleyici yaklaşım (deferral approach)’. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

KGK’nın 19 Aralık 2017’de yayımladığı bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir.

Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu Yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur.

Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

KGK Aralık 2017’de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2’ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

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

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

Söz konusu değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

KGK Aralık 2017’de, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında değişiklik yayımlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

# OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

KGK Aralık 2017’de, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”: Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır

#### ii)Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

#### TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018’de TFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmektedir.

# OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusu olacaktır (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydedecektir. Şirket standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir, ancak yapılan ön analizler sonucu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla standart uygulanmış olsaydı, etki finansal durum tablosu üzerinde %6-%7 arasında olacaktı.

TFRS 16’ya geçişi sebebiyle, Şirket’in esas faaliyet karında iyileşme olacak ancak finansman giderlerinde artış olacaktır. Bu, önceki dönemlerde TMS 17 kapsamında faaliyet kiralaması olarak muhasebeleştirilen kiralamaların muhasebeleşmesindeki değişimden kaynaklanmaktadır.

### TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikte KGK, TFRS 9’un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleşmediği ve özü itibarı ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulayacaktır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir Şirket, değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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

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 değerlendirmektedir.

### TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmediyi;
  - işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
  - işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
  - işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini
- ele almaktadır. Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu yorumu erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. İşletme, ilk uygulamada, bu yorumu UMS

# OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

8’e uygun olarak geriye dönük, ya da ilk uygulama tarihinde birikmiş etkiyi geçmiş yıl kar zararının (veya uygunsa, özkaynak kaleminin diğer bir unsurunun) açılış bakiyesine bir düzeltme olarak kaydetmek suretiyle geriye dönük olarak uygulayabilir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir

#### Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

KGK Ocak 2019’da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları’nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır: yayınlamıştır.

- [TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar](#) — TFRS 3’teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11’deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- [TMS 12 Gelir Vergileri](#) — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- [TMS 23 Borçlanma Maliyetleri](#) — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir

#### Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)

KGK Ocak 2019’de TMS 19 Değişiklikler “Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme”yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleşikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu değişiklikleri erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar’da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

TFRS 9’u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile, belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş



# OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

maliyetinden ölçebileceklerdir. Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

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

#### **Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi**

##### **UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

UMSK, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan UFRS 17’yi yayımlamıştır. UFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir UFRS 17, 1 Ocak 2021 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.

##### **İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)**

UMSK Ekim 2018’de UFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’inde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- *İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;*
- *Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;*
- *İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;*
- *İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve*
- *İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.*

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

##### **Önemliliğin Tanımı (UMS 1 ve UMS 8 Değişiklikleri)**

Ekim 2018’de UMSK, “UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” ve “UMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu

# OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

### 2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

değişikliklerin amacı, “önemlilik” tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmaktır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacaktır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür. Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

#### (vii) **Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri**

##### (a) **Finansal Araçlar**

Finansal araçlar aşağıdaki finansal varlık ve borçlardan oluşmaktadır:

##### i. **Nakit ve Nakit Benzerleri**

Nakit ve nakit benzerleri, bankalardaki nakit parayı içermektedir.

Banka mevduatları, 3 aydan kısa süreli vadeli ve vadesiz mevduatlardan ve bu mevduatların faizlerinden oluşmaktadır. Türk Lirası mevduatlar maliyet değerleriyle, döviz tevdiat hesapları ise raporlama tarihindeki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılmak suretiyle Türk Lirası’na çevrilmiş değerleriyle kayıtlarda gösterilmektedir.

##### Gerçeğe Uygun Değer

Banka mevduatlarının kayıtlı değerlerinin, bu varlıkların kısa vadelerde elden çıkarılmaları ve değer düşüklüğü riski olmaması nedeniyle, gerçeğe uygun değerleriyle aynı olduğu varsayılmaktadır.

##### ii. **Ticari Alacaklar**

Ticari alacaklar içine sınıflandırılan senetler ve vadeli çekler fatura edilmiş tutardan şüpheli ticari alacak karşılığı düşüldükten sonra, taşınan değerleri ile yansıtılmakta ve efektif faiz oranları kullanılarak indirgenmiş net değerleri ile taşınmaktadır. Vadesi gelmiş alacakların tahsil edilemeyeceğine dair somut bir gösterge varsa şüpheli alacak karşılığı ayrılır. Tahsili tamamen mümkün olmayan alacaklar tespit edildikleri durumlarda kayıtlardan tamamen silinirler. Karşılık, Şirket yönetimi tarafından tahmin edilen ve ekonomik koşullardan ya da hesabın doğası gereği taşıdığı riskten kaynaklanabilecek olası zararları karşıladığı düşünülen tutardır.

##### Gerçeğe Uygun Değer

Ticari alacakların iskonto edilmiş ve şüpheli alacak karşılığı ayrılmış değerlerinin, varlıkların gerçeğe uygun değerine eşdeğer olduğu varsayılmaktadır.

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

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)**

**(vii) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri (devam)**

**iii. Ticari Borçlar**

Ticari borçlar ve ticari borçların içerisinde yansıtılan ileri tarihli verilen çekler mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış veya faturalanmamış tutarların rayiç değerlerini temsil eden iskonto edilmiş maliyet bedeliyle kayıtlarda yer almaktadır.

Gerçeğe Uygun Değer

Ticari borçların iskonto edilmiş değerlerinin gerçeğe uygun değeri olduğu varsayılmaktadır.

**(b) İlişkili Taraflar**

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir Ana Ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde.
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii)(a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde

Gerçeğe uygun değer

İlişkili taraflardan alacaklar ve ilişkili taraflara borçların kayıtlı değerlerinin, varlıkların ve borçların gerçeğe uygun değerine eşdeğer olduğu varsayılmaktadır.

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

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)**

**(vii) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri (devam)**

**(c) Maddi Duran Varlıklar**

Maddi duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş amortismanların ve, eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmiştir.

Maddi duran varlıklar için amortisman, nominal değerleri üzerinden varlıkların tahmini faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak kıst esasına göre ayrılmıştır. Varlıkların tahmini faydalı ömürlerine ilişkin belirlenen amortisman oranları aşağıdaki gibidir:

Demirbaşlar 4 yıl

**(d) Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş itfa paylarının ve, eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmiştir.

Maddi olmayan duran varlıklar için itfa payı, nominal değerleri üzerinden varlıkların tahmini faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak kıst esasına göre ayrılmıştır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

**(e) Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar**

Finansal durum tablosunda yer alan yabancı paraya bağlı varlıklar ve borçlar raporlama tarihindeki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Dönem içinde gerçekleşen yabancı paraya bağlı işlemler, işlem tarihindeki fiili kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Bu işlemlerden doğan kur farkı gelir ve giderleri kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablolarına dahil edilmektedir.

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

<b>Tarih</b>	<b>TL / ABD Doları</b>	<b>TL / Avro</b>	<b>TL / GBP</b>
31 Aralık 2018	5,2609	6,0280	6,6528
31 Aralık 2017	3,7719	4,5155	5,0803

# OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

### 2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

#### (vii) **Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri (devam)**

##### (f) **Varlıkların Değer Düşüklüğü**

Bir varlığın defter değeri geri kazanılabilir tutarından fazla olduğunda, değer düşüklüğü karşılığı ayırmak suretiyle, varlığın kayıtlı değeri geri kazanılabilir tutarına indirilir ve karşılık kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

Diğer taraftan; nakit üreten varlıkların geri kazanılabilir tutarı, varlığın gerçeğe uygun değerinden satış gideri çıkarılarak bulunan değeri ile kullanım değerinden büyük olanıdır. Bahse konu varlıkların kullanım değeri, varlıktan elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değeri hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değerini ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilir.

##### (g) **Vergiler**

5520 sayılı Kanuna 7061 sayılı Kanunun 91 inci maddesiyle eklenen geçici 10 uncu madde hükmüne göre 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu 32 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan %20 oranı, kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine (özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine) ait kurum kazançları için %22 olarak uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Bakanlar Kurulu, birinci fıkrada yazılı %22 oranını %20 oranına kadar indirmeye yetkilidir.

Bu kapsamda, kurumlar vergisi mükelleflerinin 2018, 2019 ve 2020 hesap dönemlerine ait kurum kazançları üzerinden %22 oranında kurumlar vergisi alınacaktır. Ayrıca, söz konusu dönemlerde kurumlar vergisi mükelleflerince, anılan vergilendirme dönemlerinin kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere Gelir Vergisi Kanununda belirtilen esaslara göre %22 oranında geçici vergi ödenecektir.

Kurumlar vergisi oranı 2018-2019-2020 yılları için %22 olarak uygulanacaktır. Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde bağıkaca bir vergi ödenmemektedir. Vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık dönemler itibarıyla oluşan matrahlar üzerinden 2018-2019-2020 yılları için geçici vergi oranı da %22 oranında ödenecek olup, yıl içerisinde ödenen geçici vergiler, o yılın yıllık kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilmektedir.

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

# OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

### 2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

#### (vii) **Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri (devam)**

##### (h) **Ertelenmiş Vergiler**

Ertelenmiş vergiler, yükümlülük metodu kullanılarak, varlıkların ve yükümlülüklerin indirilebilir vergi matrahı ile bunların finansal tablolardaki kayıtlı tutarları arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. Başlıca geçici farklar, gelir ve giderlerin TMS ile vergi kanunlarına göre değişik finansal tablo dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergiye tabi tüm geçici farklar için hesaplanırken, indirilecek geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecek dönemlerde vergiye tabi kazançların olacağı varsayımıyla 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 ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında vergi oranı olarak 2018, 2019 ve 2020 yıllarında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %22, 2021 ve sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden ise %20 kullanılmıştır (2017: %20).

##### (i) **Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

İş Kanunu'na göre, Ana Ortaklık ve Türkiye’de faaliyet gösteren bağlı ortaklıkları, bir senesini doldurmuş olup, Kanun’un 25/II. maddesinde belirtilen haklı nedenler olmaksızın şirketle ilişkisi kesilen, askere çağrılan, evlenip bir yıl içinde işten ayrılan (kadınlar için), emekli olan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. Ödenecek tazminat, çalışılan her sene için bir aylık maaş tutarı olup, bu tutar 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla her hizmet yılı için 5.434,42 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2017 – 4.732,48 TL).

Finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” da belirtilen finansal tablolara alma ve değerlendirme esaslarına göre hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülükleri, özellikleri açısından, bu standartta tanımlanan ‘Çalışma Dönemi Sonrasına İlişkin Belirli Fayda Planları’yla özdeş olması nedeniyle ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmaktadır.

Çalışanların geçmiş yıllardaki personel hizmet süreleri dikkate alınarak, mevcut sosyal güvenlik yasalarına göre emeklilik haklarını kazanacakları tarihler belirlenir.

Çalışanların emekli olmaları veya işten çıkarılmaları durumunda gelecekte ödenecek yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanırken, çalışanların mevcut maaşları veya devlet tarafından saptanan kıdem tazminatı tavanından büyük ise, kıdem tazminatı tavanı esas alınarak 31 Aralık 2018 değerinin, enflasyon etkisinden arındırılması amacıyla sabit kalacağı

# OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

## 2. **Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)**

### (vii) **Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri (devam)**

varsayılmış ve daha sonra bu değer Devlet İç Borçlanma Senetlerinin ortalama faiz oranı olarak öngörülen %18,68 (31 Aralık 2017: %11,50), öngörülen enflasyon oranı %16,33 (31 Aralık 2017: %7,50) esas alınmak suretiyle hesaplanan yıllık %2,02 (31 Aralık 2017: %3,72) reel iskonto oranı ile indirgenerek kıdem tazminatı yükümlülüğünün raporlama tarihindeki net bugünkü değeri hesaplanmıştır

#### (i) **Gelir ve Giderler**

Gelir ve gider kalemlerinin belirlenmesinde tahakkuk esası uygulanmaktadır. Buna göre hasılat, gelir ve karlar aynı döneme ait maliyet, gider ve zararlarla karşılaştırılacak şekilde muhasebeleştirilmektedir.

#### (j) **Borçlanma Maliyetleri**

Borçlanma maliyetleri gider olarak kaydedilmektedir. Özellikle varlıkla ilişkili borçlanma maliyetleri doğrudan ilgili bulunduğu özellikli varlığın maliyetine dahil edilir. Özellikle bir varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir.

#### (k) **Pay Başına Kazanç/(Zarar)**

Pay başına kazanç/(zarar), dönem net karı veya zararının cari dönemde adi hisse senedi sahiplerine ait adi hisse senetleri adedinin ağırlıklı ortalamasına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

Türkiye’de şirketler, mevcut hissedarlarına birikmiş karlardan ve özkaynak enflasyon düzeltme farklarından hisseleri oranında hisse dağıtarak (bedelsiz hisseler) sermayelerini arttırabilirler. Pay başına kazanç/(zarar) hesaplanırken, bu bedelsiz hisseler çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç/(zarar) hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse senedi ortalaması, bedelsiz hisseler açısından geriye dönük olarak uygulanmak suretiyle elde edilir.

#### (l) **Hasılat**

Gelirler, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik yararların Şirket’e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

#### Hizmet sunumu:

Hizmet sunumuna ilişkin bir işlemin sonucunun güvenilir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, işlemle ilgili hasılat işlemin finansal durum tablosu tarihi itibarıyla tamamlanma düzeyi dikkate alınarak finansal tablolara yansıtılır. Aşağıdaki koşulların tamamının varlığı durumunda, işleme ilişkin sonuçların güvenilir biçimde tahmin edilebildiği kabul edilir:

# OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

### 2. **Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)**

#### (vii) **Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri (devam)**

- Hasılat tutarının güvenilir biçimde ölçülebilmesi;
- İşleme ilişkin ekonomik yararların işletme tarafından elde edileceğinin muhtemel olması;
- Finansal durum tablosu tarihi itibarıyla işlemin tamamlanma düzeyinin güvenilir biçimde ölçülebilmesi; ve
- İşlem için katlanılan maliyetler ile işlemin tamamlanması için gereken maliyetlerin güvenilir biçimde ölçülebilmesi.

#### Faiz geliri:

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

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

Raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarlar bu yeni duruma uygun şekilde düzeltilmekte, raporlama döneminden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen olayların olması halinde ise önemli olması durumunda ilgili dönemde açıklanmaktadır.

#### (n) **Koşullu Varlık ve Yükümlülükler**

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve koşullu varlık ve yükümlülükler olarak değerlendirilmektedir.

#### (o) **Nakit Akış Tablosu**

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket’in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket’in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

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



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

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**3. Nakit ve Nakit Benzerleri**

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Banka mevduatı (Dipnot 22 (i))	1.938.188	1.902.594
- <i>Vadesiz banka mevduatı</i>	22.551	34.489
- <i>Vadeli banka mevduatı</i>	1.915.637	1.868.105
<b>Toplam</b>	<b>1.938.188</b>	<b>1.902.594</b>

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, vadeli mevduatlara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

**31 Aralık 2018**

<b>Para Brimi</b>	<b>Vade Başlangıç Tarihi</b>	<b>Vade Bitiş Tarihi</b>	<b>Faiz Oranı (Yıllık)</b>	<b>Dövizli Bakiyesi</b>	<b>Tutarı</b>
ABD Doları	03.12.2018	04/01/2019	4,50%	146.127	768.761
ABD Doları	24.12.2018	25/01/2019	4,25%	218.000	1.146.876
<b>Toplam</b>					<b>1.915.637</b>

**31 Aralık 2017**

<b>Para Brimi</b>	<b>Vade Başlangıç Tarihi</b>	<b>Vade Bitiş Tarihi</b>	<b>Faiz Oranı (Yıllık)</b>	<b>Dövizli Bakiyesi</b>	<b>Tutarı</b>
ABD Doları	29.12.2017	29.01.2018	3,20%	440.000	1.659.636
ABD Doları	12.01.2018	26.01.2018	0,57%	55.269	208.469
<b>Toplam</b>					<b>1.868.105</b>

**4. Ticari Alacak ve Borçlar**

Kısa Vadeli Borçlanmalar

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Ticari Alacaklar	-	1.190
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	-	1.190
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>1.190</b>

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

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Ticari Borçlar	1.108	330
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	1.108	330
<b>Toplam</b>	<b>1.108</b>	<b>330</b>

Şirket’in, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

**5. Diğer Alacak ve Borçlar**

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	3.048	16.777
<b>Toplam</b>	<b>3.048</b>	<b>16.777</b>

Şirket’in, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla uzun vadeli diğer alacakları bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

Şirket’in, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla uzun ve kısa vadeli diğer borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

**6. İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler ve Bakiyeler**

Şirket’in, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli alacağı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2017: 1.190).

Şirket’in, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

Şirket’in, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan diğer alacaklar bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır.)

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflara kısa ve uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

1 Ocak -31 Aralık 2018 ve 1 Ocak-31 Aralık 2017 tarihleri arasında ilişkili taraflar ile yapılan diğer borçlar bulunmamaktadır.

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

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**7. Peşin Ödenmiş Giderler**

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2018</u>	<u>31 Aralık 2017</u>
Gelecek Aylara Ait Giderler	-	17.236
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>17.236</b>

**8. Diğer Dönen Varlıklar**

	<u>31 Aralık 2018</u>	<u>31 Aralık 2017</u>
Gelir Tahakkukları	135.529	1.338
<b>Toplam</b>	<b>135.529</b>	<b>1.338</b>

**9. Cari Dönem Vergisi İle ilgili Varlıklar**

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2018</u>	<u>31 Aralık 2017</u>
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	14.607	17.255
<b>Toplam</b>	<b>14.607</b>	<b>17.255</b>

**10. Maddi Duran Varlıklar**

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2018</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar (-)</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Demirbaşlar	3.640	-	-	3.640
<b>Ara Toplam</b>	<b>3.640</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.640</b>
<b>Birikmiş amortismanlar (-)</b>				
Demirbaşlar	2.427	910	-	3.337
<b>Ara Toplam</b>	<b>2.427</b>	<b>910</b>	<b>-</b>	<b>3.337</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>1.213</b>			<b>303</b>

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

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2017</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar (-)</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Demirbaşlar	3.640	-	-	3.640
<b>Ara Toplam</b>	<b>3.640</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.640</b>
<b>Birikmiş amortismanlar (-)</b>				
Demirbaşlar	1.517	910	-	2.427
<b>Ara Toplam</b>	<b>1.517</b>	<b>910</b>	<b>-</b>	<b>2.427</b>
<b>Net Değer</b>	<b>2.123</b>			<b>1.213</b>

**11. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Ödenecek Vergi, Harç ve Kesintiler	62.205	56.634
Ödenecek SGK Borçları	15.373	16.301
<b>Toplam</b>	<b>77.578</b>	<b>72.935</b>

**12. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri**

a) Kurumlar Vergisi

Türkiyede kurumlar vergisi oranı 2018 yılı için 5 Aralık 2017 tarih ve 30261 sayılı resmi gazetede yayınlanan 7061 Sayılı Kanun uyarınca KVK'ya eklenen geçici 10'ncü madde uyarınca, %20 olan kurumlar vergisi oranı, tüm kurumlar vergisi mükellefleri yönünden 2018, 2019 ve 2020 yıllarında %22 olarak uygulanmaya başlanmıştır (2017 : %20). Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin düşülmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

Kar/zarar tablosunda yer alan vergi gelir ve giderleri aşağıda özetlenmiştir:

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2017</b>
Cari dönem kurumlar vergisi	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	2.441	9.501
<b>Toplam vergi geliri/(gideri)</b>	<b>2.441</b>	<b>9.501</b>

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

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Ertelenmiş vergi hesaplamasının detayı aşağıdaki gibidir.

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2017</b>
Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)	(879.355)	(1.173.037)
Vergi Oranı	22%	22%
<b>Cari Vergi Oranı Kullanılarak Hesaplanan Vergi Tutarı</b>	<b>193.458</b>	<b>258.068</b>
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi	(889)	(20.610)
İndirim ve İstisnaların Vergi Etkisi	-	-
Ertelenmiş vergi hesaplamasına konu edilmeyen	(190.128)	(227.957)
<b>TOPLAM ERTELENMİŞ VERGİ GELİRİ</b>	<b>2.441</b>	<b>9.501</b>

b) Ertelenmiş Vergi

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş vergi varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ile ertelenmiş vergi hesaplamalarına temel teşkil eden geçici farklar aşağıdaki gibidir:

	<b>Toplam geçici gelir / (gider) farkları 31 Aralık 2018</b>	<b>Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü) 31 Aralık 2018</b>	<b>Toplam geçici gelir / (gider) farkları 31 Aralık 2017</b>	<b>Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü) 31 Aralık 2017</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(303)	(67)	(303)	(67)
Gider Karşılıkları	8.331	1.833	17.500	3.850
Kıdem Tazminatı Karşılığı (*)	104.365	22.960	93.404	20.549
İzin Karşılığı	26.553	5.841	29.190	6.422
<b>Ertelenen Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)</b>	<b>138.946</b>	<b>30.568</b>	<b>139.791</b>	<b>30.754</b>

(\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla aktüeryal hesaplamadan doğan 2.316 TL tutarındaki ertelenmiş vergi gideri, kapsamlı gelirden muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2017: 5.263 TL).

**13. Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler**

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Ödenecek Serbest Meslek ve Kira Stopajları	2.741	6.005
<b>Toplam</b>	<b>2.741</b>	<b>6.005</b>

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

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**14. Kısa ve Uzun Vadeli Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler**

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	26.553	29.190
Diğer Gider Karşılıkları	8.331	17.500
<b>Kısa Vadeli Karşılıklar</b>	<b>34.884</b>	<b>46.690</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	104.365	93.404
<b>Uzun Vadeli Karşılıklar</b>	<b>104.365</b>	<b>93.404</b>
<b>Toplam Karşılıklar</b>	<b>139.249</b>	<b>140.094</b>

a) Şirket’in kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
İzin Karşılığı	26.553	29.190
Diğer Gider Karşılıkları	8.331	17.500
<b>Kısa Vadeli Karşılıklar</b>	<b>34.884</b>	<b>46.690</b>

b) Şirket’in kıdem tazminatı karşılığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Dönem Başı	93.404	39.674
Ödeme	(24.460)	-
Faiz Maliyeti	1.049	1.292
Cari Hizmet Maliyeti	21.852	26.124
Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp	12.520	26.314
<b>Dönem Sonu</b>	<b>104.365</b>	<b>93.404</b>

c) Verilen teminat mektupları, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in kendi tüzel kişiliği adına üçüncü şahıslara vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotek (TRİ) yoktur.

Şirket’in vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Şirket’in özkaynaklarına oranı %0’dır.

d) Alınan teminat mektupları, rehin ve ipotekler

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in almış olduğu teminat, rehin ve ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2017 : Bulunmamaktadır).

# OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

e) Dava ve ihtilaflar

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket’in dava safhasında olan aleyhte veya leyhte davası bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

f) Sigorta Tutarları

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket’in aktifleri üzerinde sigorta yoktur (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

g) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve hizmetler toplamı 667.107 TL’dir (31 Aralık 2017: 276.739 TL).

### 15. Özkaynaklar

(a) Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket’in ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Ortaklık payı (%)	Hisse tutarı (TL)	Ortaklık payı (%)	Hisse tutarı (TL)
Omurga Park Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	83,33%	5.000.000	100,00%	5.000.000
Mehmet Erkin	8,17%	490.000		
Muhlis Burak Divanlıoğlu	8,17%	490.000		
Oğuz Kösebay	0,33%	20.000		
<b>Toplam</b>	<b>100%</b>	<b>6.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.000.000</b>

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket’in ödenmiş sermayesi her biri 10.000 TL nominal değerinde 600 adet hisseden meydana gelmektedir (31 Aralık 2017: 500 adet).

Şirketin sermayesi, 7.000.000,00 kayıtlı sermaye tavanı içerisinde nakden 1.000.000,00 TL artırılarak 5.000.000,00 TL’den 6.000.000,00 TL’ye çıkarılmıştır. Yeni sermaye yapısı 10 Ekim 2018 tarih ve 9678 sayılı Ticaret Sicil Gazete’sinde yayımlanmıştır.

(b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, genel kanuni yedek akçelerden oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu’na göre genel kanuni yedek akçe, şirketin ödenmiş sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar, yıllık karın %5’i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10’u oranında ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

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

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

(c) Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Devir	44.036	22.985
Tanımlanmış Fayda Planları Yen. Ölçüm Kaz./Kayıp.	(10.528)	26.314
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	1.216	(5.263)
<b>Net</b>	<b>34.724</b>	<b>44.036</b>

(d) Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)

Şirket'in SPK Seri II, 14.1 No'lu tebliğe göre düzenlediği bilançosunda göstermiş olduğu geçmiş yıllar kar / (zararları) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla (3.186.795) TL'dir (31 Aralık 2017: (2.023.258 TL)).

**16. Hasılat ve Satışların Maliyetleri**

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat bilgileri aşağıdaki gibidir.

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
Yurt İçi Satışlar	134.873	1.857

**17. Genel Yönetim Giderleri**

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
Personel Ücretleri	1.040.934	828.281
Danışmanlık Gideri	215.417	242.383
Vergi, Resim ve Harclar	79.763	130.617
Ofis Kira Giderleri	99.126	84.226
Üyelik Giderleri	20.830	25.990
Teknik Hizmet Giderleri	1.770	19.470
Amortisman Giderleri	910	910
Diğer	75.692	31.415
<b>Toplam</b>	<b>1.534.442</b>	<b>1.363.292</b>



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

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**18. Niteliklerine Göre Giderler**

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait niteliklerine göre giderler aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2017</b>
<b>Amortisman Giderleri</b>		
Maddi Duran Varlıklar	910	910
<b>Toplam</b>	<b>910</b>	<b>910</b>

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2017</b>
<b>Personel Giderleri</b>		
Genel yönetim giderleri	1.040.934	828.281
<b>Toplam</b>	<b>1.040.934</b>	<b>828.281</b>

**19. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler**

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerinden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2017</b>
Kambiyo Karları	883.309	2.271.496
Diğer Gelirler	219	246
<b>Esas Faaliyetlerden Gelirler</b>	<b>883.528</b>	<b>2.271.742</b>

**20. Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler**

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerinden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2017</b>
Önceki Dönem Gider ve Zararları	(2.796)	-
Kambiyo Zararları	(448.285)	(2.182.857)
<b>Esas Faaliyetlerden Giderler</b>	<b>(451.081)</b>	<b>(2.182.857)</b>

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

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**21. Finansman Gelirleri ve Giderleri**

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2017</b>
Vadeli Mevduat Faiz Geliri	88.816	99.513
<b>Finansman Geliri</b>	<b>88.816</b>	<b>99.513</b>
Faiz Gideri (*)	(1.049)	-
<b>Finansman Gideri</b>	<b>(1.049)</b>	<b>-</b>
<b>Finansman Geliri / (Gideri) net</b>	<b>87.767</b>	<b>99.513</b>

(\*) Faiz gideri, aktüeryal hesaplamasından doğan finansman giderlerini ifade etmektedir.

**22. Pay Başına Kazanç / (Zarar)**

Pay başına kazanç/(zarar) oluşumu aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2017</b>
<b>Net dönem zararı</b>	<b>(876.914)</b>	<b>(1.163.536)</b>
Dönem Başı Hisse Senedi Adedi	500	300
Dönemiçi Hisse Senedi Artışı	100	200
Arttırım Ödeme Tarihi	28.08.2018	02.05.2017
<b>Dönem Sonu Hisse Senedi Ağırlıklı Ortalama Adedi</b>	<b>600</b>	<b>500</b>
<b>Hisse başına kazanç / (zarar) (*)</b>	<b>(1.645)</b>	<b>(2.685)</b>

\* 10.000 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden.

**23. Finansal Araçlar ve Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi**

a) Finansal Araçlar

Şirket, finansal araçların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığını düşünmektedir. Gerçeğe uygun değer; herhangi bir finansal aracın, alım satıma istekli iki taraf arasında, muvazaadan arındırılmış olarak el değiştirdiği değer olup, öncelikle ilgili varlığın borsa değeri, borsa değerinin oluşmaması durumunda ise değerlendirme gününde bu tanıma uygun alım satım değeri, gerçeğe uygun değer olarak kabul edilir. Şirket’in finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları 2 numaralı “Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar” (a) “Finansal Araçlar” dipnotunda açıklanmaktadır.

b) Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

İç ve dış piyasalar ve ekonomik veriler işletme yönetimi tarafından detaylı olarak takip edilmekte ve değerlendirilmekte; belirlenen strateji, plan ve politikalar çerçevesinde risk yönetimi gerçekleştirilmektedir. Şirket’te kurulmuş bulunan etkili bir raporlama sistemi ile en alt kademeden en üst yönetim kademelerine kadar iç kontrol sağlanmakta olup, risk yönetimi prosedürleri kapsamında iç kontroller gerçekleştirilmekte ve raporlanmaktadır.

Şirket’in karşı karşıya bulunduğu finansal riskler kredi riski, likidite riski ve yabancı para riskini kapsamaktadır.

i. Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle Şirket’e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, finansal yatırımları hazır değerleri ve diğer alacakları karşı tarafların yükümlülüklerini yerine getirmemesinden kaynaklanan risklere maruz kalmaktadır.

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

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**Finansal Araçlar ve Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)**

b) Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

i. Kredi Riski (devam)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket’in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerleri değerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Alacaklar				Dipnot	Bankalardaki Mevduat	Dipnot
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	-	-	-	<b>3.048</b>	<b>5</b>	<b>1.938.188</b>	<b>3</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı(**)	-	-	-	-	-	-	-
<b>A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	<b>3.048</b>	<b>5</b>	<b>1.938.188</b>	<b>3</b>
<b>B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
<b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
<b>E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	-	-	-	-	-	-	-

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

(\*\*) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

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

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**Finansal Araçlar ve Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)**

c) Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

i. Kredi Riski (devam)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket’in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerleri değerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017	Alacaklar				Dipnot	Bankalardaki Mevduat	Dipnot
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	<b>1.190</b>	-	-	<b>16.777</b>	<b>5</b>	<b>1.902.594</b>	<b>3</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı(**)	-	-	-	-	-	-	-
<b>A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	<b>1.190</b>	-	-	<b>16.777</b>	<b>5</b>	<b>1.902.594</b>	<b>3</b>
<b>B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
<b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
<b>E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	-	-	-	-	-	-	-

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

(\*\*) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

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

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**23. Finansal Araçlar ve Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)**

b) Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

ii. Likidite Riski

Likidite riski, Şirket’in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in finansal yükümlülüklerinin vade dağılımı aşağıdaki gibidir :

<b>31 Aralık 2018</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı</b>	<b>3 Aydan Kısa</b>	<b>3-12 Ay Arası</b>	<b>1-5 Yıl Arası</b>	<b>5 Yıldan Uzun</b>
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-
Ticari Borçlar (Dipnot 4)	1.108	1.108	1.108	-	-	-
Diğer Borçlar (*)	139.249	139.249	-	34.884	104.365	-
<b>Toplam Finansal Yükümlülükler</b>	<b>140.357</b>	<b>140.357</b>	<b>1.108</b>	<b>34.884</b>	<b>104.365</b>	<b>-</b>

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in finansal yükümlülüklerinin vade dağılımı aşağıdaki gibidir :

<b>31 Aralık 2017</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı</b>	<b>3 Aydan Kısa</b>	<b>3-12 Ay Arası</b>	<b>1-5 yıl Arası</b>	<b>5 Yıldan Uzun</b>
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-
Ticari Borçlar	330	330	330	-	-	-
Diğer Borçlar (*)	140.094	-	-	46.690	93.404	-
<b>Toplam Finansal Yükümlülükler</b>	<b>140.424</b>	<b>330</b>	<b>330</b>	<b>46.690</b>	<b>93.404</b>	<b>-</b>

(\*) Ödenecek gelir vergisi kesintileri, ödenecek SSK primleri, ödenecek KDV ve gelecek aylara/yıllara ait gelir ve giderler gibi finansal olmayan yükümlülükler diğer borçlar içerisine dahil edilmemiştir.

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

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**23. Finansal Araçlar ve Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)**

b) Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

iii. Faiz Haddi Riski

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in faiz riski aşağıdaki gibidir:

<b>Sabit Faizli Finansal Araçlar</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Finansal Varlıklar	1.915.637
Finansal Yükümlülükler	-

<b>Değişken Faizli Finansal Araçlar</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Finansal Varlıklar	-
Finansal Yükümlülükler	-

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in faiz riski aşağıdaki gibidir:

<b>Sabit Faizli Finansal Araçlar</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Finansal Varlıklar	1.868.105
Finansal Yükümlülükler	-

<b>Değişken Faizli Finansal Araçlar</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Finansal Varlıklar	-
Finansal Yükümlülükler	-

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

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**23. Finansal Araçlar ve Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)**

b) Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

iv. Yabancı Para Riski

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket’in yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir.

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU						
	31 Aralık 2018			31 Aralık 2017		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1.Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
2. Parasal Finansal Varlıklar	1.935.032	367.814	-	1.868.105	495.269	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-
<b>4.Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>1.935.032</b>	<b>367.814</b>	<b>-</b>	<b>1.868.105</b>	<b>495.269</b>	<b>-</b>
<b>5.Toplam Varlıklar (4)</b>	<b>1.935.032</b>	<b>367.814</b>	<b>-</b>	<b>1.868.105</b>	<b>495.269</b>	<b>-</b>
6.Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
7.Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
<b>8.Kısa Vadeli Yükümlülükler (6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
9.Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
<b>10.Uzun Vadeli Yükümlülükler (9)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>11.Toplam Yükümlülükler (8+10)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam (5+11)</b>	<b>1.935.032</b>	<b>367.814</b>	<b>-</b>	<b>1.868.105</b>	<b>495.269</b>	<b>-</b>

İşletme, yatırım ve finansal faaliyetlerden doğan dövizli işlemlerin rapor tarihi itibarıyla bakiyeleri aşağıdaki tabloda açıklanmıştır. Yabancı para riski, döviz cinsinden alacak ve borçların sürekli analiz edilmesi suretiyle sınırlandırılmaktadır. Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla net yabancı para fazlası 1.935.032 TL’dir. (31 Aralık 2017: 1.868.105)

**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**

31 Aralık 2018				
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	193.503	(193.503)	193.503	(193.503)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>193.503</b>	<b>(193.503)</b>	<b>193.503</b>	<b>(193.503)</b>
Avro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
5- Euro Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
<b>6- Avro Net Etki (4+5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Diğer Döviz Kurlarının TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;				
7- Diğer Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
<b>9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM (3+6)</b>	<b>193.503</b>	<b>(193.503)</b>	<b>193.503</b>	<b>(193.503)</b>



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

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**23. Finansal Araçlar ve Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)**

c) Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

iv. Yabancı Para Riski (devam)

<b>Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu</b>				
<b>31 Aralık 2017</b>				
	<b>Kar / Zarar</b>		<b>Özkaynaklar</b>	
	<b>Yabancı Paranın Değer Kazanması</b>	<b>Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi</b>	<b>Yabancı Paranın Değer Kazanması</b>	<b>Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi</b>
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	186.810	(186.810)	186.810	(186.810)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>186.810</b>	<b>(186.810)</b>	<b>186.810</b>	<b>(186.810)</b>
Avro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
5- Euro Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
<b>6- Avro Net Etki (4+5)</b>	-	-	-	-
Diğer Döviz Kurlarının TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;				
7- Diğer Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
<b>9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)</b>	-	-	-	-
<b>TOPLAM (3+6)</b>	<b>186.810</b>	<b>(186.810)</b>	<b>186.810</b>	<b>(186.810)</b>

v. Sermaye Riski Yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki hedefleri; faaliyetlerinin devamlılığını sağlayarak ortaklara getiri ve diğer hissedarlara fayda sağlayabilmek ve hizmetleri risk seviyesine uygun bir şekilde fiyatlandırarak karlılığını arttırmaktır.

Şirket, sermaye miktarını risk düzeyi ile orantılı olarak belirlemektedir. Ekonomik koşullara ve varlıkların risk karakterine göre Şirket özkaynakların yapısını düzenlemektedir.

Şirket, sermaye yönetimini borç/sermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran, net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerinin toplam borç (finansal durum tablosunda belirtilen kısa vadeli ve uzun vadeli yükümlülükler toplamı) tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda belirtilen özkaynakların toplamıdır.

31 Aralık 2018ve 31 Aralık 2017tarihleri itibarıyla toplam sermayenin net borçlara oranı aşağıdaki gibidir :

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Toplam borç	220.676	219.364
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(1.938.188)	(1.902.594)
<b>Net borç / (varlık)</b>	<b>(1.717.512)</b>	<b>(1.683.230)</b>
Toplam öz sermaye	1.901.567	1.769.169
<b>Net borç / toplam öz sermaye oranı</b>	<b>-90%</b>	<b>-95%</b>

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

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

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

---

**24. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gerekli Olan Diğer Hususlar**

Yoktur.

**25. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar**

Şirket 24.01.2019 tarihli 2019/02 no’lu Yönetim Kurulu kararıyla Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu’ nun kurulmasına karar vermiş ve T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı’nın onayına başvurmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu’nun 13.03.2019 tarihli, 12233903-315.01.01-E.3918 sayılı yazısı ile fonun kuruluşuna izin verilmiş ve fon katılma paylarının ihracına ilişkin ihraç belgesi onaylamıştır. Fonun içtüzüğü de İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü’nde 19.03.2019 tarihinde tescil olmuştur.