

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2018 - 4. 3 Aylık Bildirim**

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2018 yılı 4. 3 aylık Finansal Tablolar

Bağımsız Denetim Kuruluşu	İTİMAT BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

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

3. Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

4. Yönetimin 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. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, 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 Yükümlülükler

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

Sorumlu Ortak Denetçi

İstanbul, 26 Mart 2019

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	1.938.188	1.902.594
Ticari Alacaklar		0	1.190
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4-6	0	1.190
Diğer Alacaklar		3.048	16.777
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	5	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5	3.048	16.777
Peşin Ödenmiş Giderler	7	0	17.236
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	9	14.607	17.255
Diğer Dönen Varlıklar	8	135.529	1.514
ARA TOPLAM		2.091.372	1.956.566
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.091.372	1.956.566
DURAN VARLIKLAR			
Maddi Duran Varlıklar	10-18	303	1.213
Ertelenmiş Vergi Varlığı	12	30.568	30.754
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		30.871	31.967
TOPLAM VARLIKLAR		2.122.243	1.988.533
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar		1.108	330
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	0	0
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
ARA TOPLAM		116.311	125.960
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		116.311	125.960
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		104.365	93.404
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	104.365	93.404
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		0	0
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		104.365	93.404
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		220.676	219.364
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.901.567	1.769.169
Ödenmiş Sermaye	15	6.000.000	5.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-34.724	-44.036
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-34.724	-44.036
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	-34.724	-44.036
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	15	-3.186.795	-2.023.259
Net Dönem Karı veya Zararı		-876.914	-1.163.536
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.901.567	1.769.169
TOPLAM KAYNAKLAR		2.122.243	1.988.533

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.12.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	134.873	1.857
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		134.873	1.857
BRÜT KAR (ZARAR)		134.873	1.857
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
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-967.122	-1.272.550
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-967.122	-1.272.550
Finansman Gelirleri	21	87.767	99.513
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-879.355	-1.173.037
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	12	2.441	9.501
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	12	2.441	9.501
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-876.914	-1.163.536
DÖNEM KARI (ZARARI)		-876.914	-1.163.536
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-876.914	-1.163.536
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay başına Kazanç	22	-1.645,00000000	-2.685,00000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		9.312	-21.051
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	10.528	-26.314
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-1.216	5.263
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	15	-1.216	5.263
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		9.312	-21.051
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-867.602	-1.184.587
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-867.602	-1.184.587

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.12.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-964.406	-1.125.351
Dönem Karı (Zararı)		-876.914	-1.173.037
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-876.914	-1.173.037
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-87.516	-47.582
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10-17-18	910	910
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-845	51.021
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14	8.324	33.521
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	14	-9.169	17.500
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-87.767	-99.513
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	21	-87.767	-99.513
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12	186	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-87.743	-4.245
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) ile İlgili Düzeltmeler	4	778	130
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	11-15	13.955	51.132
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-133.441	-39.754
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	6-8-9	-130.177	-1.046
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	13	-3.264	-38.708
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-1.052.173	-1.224.864
Alınan Faiz	21	87.767	99.513
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	0	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.000.000	2.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	0
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		0	0
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	15	1.000.000	2.000.000
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		35.594	874.649
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		35.594	874.649
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	1.902.594	1.027.945
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	1.938.188	1.902.594

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıdan												
	Kar Payları												
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması												
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)												
	Dönem Sonu Bakiyeler		6.000.000	-34.724		-3.186.795	-576.914	1.901.567	0	1.901.567			