

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2020 - 4. 3 Aylık Bildirim**

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2020 4. 3 aylık Finansal Raporlar

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	İTİMAT BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KKG) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. Finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak etik hükümler uyarınca Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Söz konusu hükümler uyarınca 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 TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin 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, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal

tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesi dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 01.01.-31.12.2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nin 402. maddesi dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Aydın DEDE'dir.

İstanbul, 31 Mart 2021

İtimat Bağımsız Denetim A.Ş

Aydın Dede

Sorumlu Denetçi

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	2.193.206	2.342.836
Ticari Alacaklar		252.025	202.467
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4	251.619	201.648
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	406	819
Diğer Alacaklar		13.789	4.726
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4	13.189	4.726
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	600	0
Peşin Ödenmiş Giderler	7	12.285	10.000
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	20	4.307	14.765
Diğer Dönen Varlıklar	12	941	0
ARA TOPLAM		2.476.553	2.574.794
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.476.553	2.574.794
DURAN VARLIKLAR			
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9	3.697	2.199
Ertelenmiş Vergi Varlığı	20	45.044	38.474
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		48.741	40.673
TOPLAM VARLIKLAR		2.525.294	2.615.467
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	24	2.089	2.594
Ticari Borçlar		14.063	22.923
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	14.063	22.923
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	11	19.944	72.526
Kısa Vadeli Karşılıklar		52.558	35.288
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	10	52.558	35.288
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	34.231	11.293
ARA TOPLAM		122.885	144.624
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		122.885	144.624
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		173.669	143.487
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	10	173.669	143.487
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		173.669	143.487
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		296.554	288.111
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.228.740	2.327.356
Ödenmiş Sermaye	13	5.500.000	5.500.000
Sermaye Avansı	13	250.000	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	13	-57.005	-42.838
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	13	-3.129.806	-2.563.709
Net Dönem Karı veya Zararı		-334.449	-566.097
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.228.740	2.327.356
TOPLAM KAYNAKLAR		2.525.294	2.615.467

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	14	963.861	755.429
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		963.861	755.429
BRÜT KAR (ZARAR)		963.861	755.429
Genel Yönetim Giderleri	15	-1.773.415	-1.637.990
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	64	15.023
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	16	0	-4.535
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-809.490	-872.073
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-809.490	-872.073
Finansman Gelirleri	18	846.359	445.944
Finansman Giderleri	18	-374.346	-145.585
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-337.477	-571.714
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		3.028	5.617
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	20	3.028	5.617
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-334.449	-566.097
DÖNEM KARI (ZARARI)		-334.449	-566.097
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-334.449	-566.097
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	21	-608,08940000	-956,24450000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-14.167	-8.114
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	19	-17.709	-10.403
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	19	3.542	2.289
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	19	3.542	2.289
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-14.167	-8.114
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-348.616	-574.211
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-348.616	-574.211

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-392.844	-596.603
Dönem Karı (Zararı)		-334.449	-566.097
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	13,21	-334.449	-566.097
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		481.099	452.183
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8,9	1.423	334
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	10	29.743	37.454
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		472.013	300.359
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		472.013	300.359
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20	-6.570	-7.906
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		-15.510	121.942
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-67.481	-182.330
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-49.558	-201.648
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	4,5	-49.558	-201.648
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-9.063	-2.497
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	4,6	-9.063	-2.497
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-8.860	21.815
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	4,5	-8.860	21.815
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		79.169	-296.244
Ödenen Faiz			
Alınan Faiz		-472.013	-300.359
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-2.921	-2.230
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-2.921	-2.230
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-2.921	-2.230
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		249.495	1.000.000
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri		0	1.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-505	
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	24	-505	
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	13	250.000	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-146.270	401.167
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-146.270	401.167
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		2.339.355	1.938.188
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		2.193.085	2.339.355

Carı Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları											
	Kar Payları											
	Kar Payı Harıç 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 Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar											
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar											
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar											
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar											
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)											
	Dönem Sonu Bakiyeler		5.500.000	250.000	-57.005		-3.129.806	-334.449	2.228.740		2.228.740	