

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3-4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	6
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	7-41

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
VARLIKLAR	Not	30.09.2019	31.12.2018
Dönen Varlıklar		1.168.229	1.047.742
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	2.362	652.294
Diğer Alacaklar		1.143.911	387.228
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	10,37	60	60
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	1.143.851	387.168
Peşin Ödenmiş Giderler	13	1.241	300
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	20.715	7.679
Diğer Dönen Varlıklar	26	--	241
Duran Varlıklar		2.202	1.604
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	17	1.106	1.604
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	1.096	--
TOPLAM VARLIKLAR		1.170.431	1.049.346

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
KAYNAKLAR	Not	30.09.2019	31.12.2018
Kısa Vadeli Yükümlülükler		21.231	7.678
Ticari Borçlar		7.711	1.634
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9,37	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9	7.711	1.634
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	25	8.922	1.519
Diğer borçlar		4.598	4.525
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	10,37	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	10	4.598	4.525
Uzun Vadeli Yükümlülükler		775	3.745
Uzun Vadeli Karşılıklar		775	3.523
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	25	775	3.523
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	--	222
Özkaynaklar		1.148.425	1.037.923
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.148.425	1.037.923
Ödenmiş Sermaye	27	1.200.000	1.000.000
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	27	36.028	(1.331)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	27	1.895	--
Net Dönem Karı / (Zararı)	36	(89.498)	39.254
TOPLAM KAYNAKLAR		1.170.431	1.049.346

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>
	Not	01.01.- 30.09.2019	01.01.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2018
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	28	--	--	--	--
Satışların Maliyeti	28	--	--	--	--
BRÜT KAR/ZARAR		--	--	--	--
Genel Yönetim Giderleri	29	(221.678)	(150.215)	(50.186)	(100.697)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	2.512.073	335.795	1.267.819	249.946
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(2.405.347)	(189.279)	(1.312.298)	(147.179)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		(114.952)	(3.699)	(94.665)	2.070
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	24.718	52.517	--	18.295
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		(90.234)	48.818	(94.665)	20.365
Finansman Giderleri	33	(582)	(296)	(255)	(165)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(90.816)	48.522	(94.920)	20.200
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		1.318	(10.675)	1.277	(4.375)
-Dönem Vergi Gideri/Geliri	35	--	(10.675)	1.246	(3.740)
-Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	35	1.318	--	31	(635)
DÖNEM KARI/ZARARI		(89.498)	37.847	(93.643)	15.825
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		(89.498)	37.847	(93.643)	15.825
Ana Ortaklık Payları	36	(89.498)	37.847	(93.643)	15.825
Pay Başına Kazanç		(0,0746)	0,0379	(0,0780)	0,0158
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	(0,0746)	0,0379	(0,0780)	0,0158

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 DÖNEMİNE AİT DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

DÖNEM KARI/(ZARARI)		(89.498)	37.847	(93.643)	15.825
<u>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</u>					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	25	--	53	--	8
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	35	--	(11)	--	(2)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	35	--	(11)	--	(2)
					--
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		--	42	--	6
TOPLAM KAPSAMLI GELİR					
		(89.498)	37.889	(93.643)	15.831

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

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

Birikmiş Karlar

	Not	Ödenmiş Sermaye	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	Net Dönem Karı /Zararı	Özkaynaklar
01 Ocak 2018 bakiyesi		1.000.000	--	--	(1.331)	998.669
Transferler		--	--	(1.331)	1.331	--
Toplam kapsamlı gelir	27	--	--	--	37.847	37.847
30 Eylül 2018 bakiyesi		1.000.000	--	(1.331)	37.847	1.036.516
01 Ocak 2019 bakiyesi		1.000.000	--	(1.331)	39.254	1.037.923
Transferler		--	1.895	37.359	(39.254)	--
Sermaye artırım		200.000	--	--	--	200.000
Toplam kapsamlı gider	27	--		--	(89.498)	(89.498)
30 Eylül 2019 bakiyesi		1.200.000	1.895	36.028	(89.498)	1.148.425

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 EYLÜL 2019 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIM TABLOSU
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>
		01.01.- 30.09.2019	01.01.- 30.09.2018
	Not		
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		(849.932)	(383.669)
Dönem Karı/Zararı	36	(89.498)	37.847
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		(89.498)	37.847
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(3.568)	20.319
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	17	498	145
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		(2.748)	1.410
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	25	(2.748)	1.410
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	35	(1.318)	18.764
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(756.866)	(441.835)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(756.683)	(455.189)
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	37	--	(241)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	(756.683)	(454.948)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(941)	--
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		6.077	4.140
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		--	--
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	9	6.077	4.140
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	25	7.403	23.865
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10	73	(673)
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		--	1.648
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	10	73	(2.321)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(12.795)	(13.978)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	35	(12.795)	(13.978)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(849.932)	(383.669)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		--	(6.484)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	(6.484)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	--	(6.484)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		200.000	--
Sermaye Arttırımından Sağlanan Nakit Girişleri		200.000	--
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C)		(649.932)	(390.153)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C+D)		(649.932)	(390.153)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	652.294	1.000.559
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	6	2.362	610.406

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Yetki Belgesi Türü

Yürürlük Tarihi

-Portföy Yöneticiliği Faaliyet Yetki Belgesi

31.07.2018

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

Raporlama tarihi itibarıyla ile Şirket sermaye piyasası faaliyetlerine başlamamıştır.

Şirket'in hisse senetleri herhangi bir borsada işlem görmemektedir. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 2'dir (31.12.2018: 2).

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi 1.200.000 TL (31.12.2018: 1.000.000 TL) olup, yönetim kontrolü 2 gerçek kişi ortağa aittir (Not 27).

Şirket'in konsolidasyona dahil bağlı ortaklık yatırımı bulunmamaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

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

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

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygularlar.

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

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

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (Devamı)

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

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

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

Netleştirme / Mahsup

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

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 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.

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

i) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TFRS 16 - Kiralama işlemleri
- TMS 28 - “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)
- TMS 40 - Yatırım amaçlı gayrimenkuller standardındaki değişiklikler
- TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler
- Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi
- Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)
- Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Söz konusu değişikliklerin etkileri değerlendirilmiş olup Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

- TFRS 10 ve TMS 28 - Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)
- Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Yukarıdaki standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket’in finansal tablolarına herhangi bir etkisinin olmaması beklenmektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından yayımlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

UMSK tarafından yayımlanmış fakat henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamış/yayımlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarında değişiklikler bulunmamaktadır.

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

B. TFRS'ye Uygunluk Beyanı

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

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 25 Ekim 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları düzeltme hakkı vardır.

C. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

D. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

Kiralamalar

Faaliyet Kiralaması

- Şirket - kiracı olarak

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

İlişkili Taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

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

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

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

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

Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

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

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

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

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

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

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

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar

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

Finansal Varlıklar

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

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

Finansal varlıkların sınıflandırılması

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

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

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

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

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

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

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

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

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar (Devamı)

a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kur farkı kazanç ve kayıpları

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

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

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

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

Finansal Yükümlülükler

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

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

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan döviz endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

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

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

Pay Başına Kazanç

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

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

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

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

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar (Devamı)

Karşılıklar

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

Koşullu Yükümlülükler

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

Koşullu Varlıklar

Şirket'te geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, koşullu varlık

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

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

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

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

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

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

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

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

Nakit Akış Tablosu

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

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

Temettüler

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

F. Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (31.12.2018: Bulunmamaktadır.)

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2018: Bulunmamaktadır.)

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30.09.2019	31.12.2018
- Vadesiz Mevduatlar	2.362	4.072
- Vadesi Üç Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar	--	648.222
Toplam	2.362	652.294

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

30 Eylül 2019: Bulunmamaktadır.

31.12.2018

	Faiz Oranı (%)	Vade	Döviz Cinsi	Tutar (TL)
Vadeli Mevduat	23,5	14.01.2019	TL	648.222
Toplam				648.222

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

8. FİNANSAL BORÇLANMALAR

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

A) Ticari Alacaklar:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)**B) Ticari Borçlar:**

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

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2019	31.12.2018
Diğer Ticari Borçlar	7.711	1.634
Toplam	7.711	1.634

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2019	31.12.2018
Verilen Depozito ve Teminatlar	1.143.851	385.277
-Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VİOP) Alacakları	1.143.851	385.277
Vergi Dairesinden Alacaklar	--	1.891
Ara toplam	1.143.851	387.168

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not 37)	60	60
Ara toplam	60	60

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2019	31.12.2018
Ödenecek Vergi ve Fonlar	3.083	4.184
Diğer Çeşitli Borçlar	1.515	341
Toplam	4.598	4.525

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

11. TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2018: Bulunmamaktadır.)

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

12. STOKLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2018: Bulunmamaktadır.)

13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30.09.2019	31.12.2018
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.241	300
Toplam	1.241	300

14. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (31.12.2018: Bulunmamaktadır.)

15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Bulunmamaktadır. (31.12.2018: Bulunmamaktadır.)

16. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

17. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**30.09.2019**

Maliyet Bedeli	Haklar	Toplam
Açılış Bakiyesi	1.991	1.991
Alımlar	--	--
Kapanış Bakiyesi	1.991	1.991
Birikmiş İtfa ve Tükenme Payları		
Açılış Bakiyesi	(387)	(387)
Dönem Gideri	(498)	(498)
Kapanış Bakiyesi	(885)	(885)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	1.106	1.106

31.12.2018

Maliyet Bedeli	Haklar	Toplam
Açılış Bakiyesi	--	--
Alımlar	1.991	1.991
Kapanış Bakiyesi	1.991	1.991
Birikmiş İtfa ve Tükenme Payları		
Açılış Bakiyesi	--	--
Dönem Gideri	(387)	(387)
Kapanış Bakiyesi	(387)	(387)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	1.604	1.604

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)

Cari yıl itfa payı giderlerinin toplamı 498 TL dir (31.12.2018: 387 TL). Bu tutarın tamamı genel yönetim giderlerine (Not 29) dahil edilmiştir.

Maddi olmayan duran varlıklara ait itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Haklar, satın alınan yazılım maliyetlerini kapsamaktadır.

18. ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

19. KİRALAMA İŞLEMLERİ

Kiracı durumunda Şirket

Kiralama sözleşmeleri:

Şirket'in 30.09.2019 tarihi itibarıyla faaliyet kiralamasına konu olan 1 adet sözleşmesi bulunmaktadır:

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

Gider olarak muhasebeleştirilen ödemeler:	30.09.2019	31.12.2018
Asgari kira ödemeleri	900	3.600
Şarta bağlı kira ödemeleri	--	--
İkincil kiralamaya ilişkin alınan ödemeler	--	--

20. VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

22. BORÇLANMA MALİYETLERİ

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

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

Kısa Vadeli Karşılıkları

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

Uzun Vadeli Karşılıkları

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

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

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

<u>Şirket Tarafından Verilen TRİK'ler (Teminat – Rehin – İpotek-Kefaletler)</u>				
30.09.2019	<u>USD</u>	<u>EUR</u>	<u>TL</u>	<u>TL Karşılıkları</u>
A) Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
B) Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
C) Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
D) Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12/2 maddesi çerçevesinde vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
E) Diğer verilen TRİK'ler	--	--	--	--
i) Ana ortak lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--	--
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--	--
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişilerin lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--	--
TOPLAM	--	--	--	--

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

23. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

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

Şirket'in vermiş olduğu "Diğer TRİK" lerin Şirket özkaynaklarına oranı 30.09.2019 tarihi itibarıyla %0'dır (31.12.2018: %0).

Teminat - Rehin – İpotek – Kefaletler ("TRİK") (Devamı)

30.09.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla 'Verilen TRİK'lerin türleri itibarıyla dağılımı aşağıda gösterilmiştir:

<u>Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler</u>	<u>30.09.2019</u>			
	<u>Toplam TL Karşılıkları</u>	<u>USD</u>	<u>EUR</u>	<u>TL</u>
Teminatlar	-	-	-	-
Rehinler / Kefalet	-	-	-	-
İpotekler	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-

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

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

25. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	30.09.2019	31.12.2018
Kıdem Tazminatı Karşılığı	775	3.523
Toplam	775	3.523

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	30.09.2019	31.12.2018
Personele Borçlar	6.672	--
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	2.250	1.519
Toplam	8.922	1.519

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

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

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

	30.09.2019	31.12.2018
Yıllık iskonto oranı (%)	5,40	5,40
Emeklilik olasılığı (%)	75,00	75,00

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 01 Temmuz 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.380 TL (31.12.2018: 5.434 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2019	01.01.-31.12.2018
1 Ocak itibarıyla karşılık	3.523	--
Hizmet maliyeti	743	3.523
Faiz maliyeti	32	--
İptal edilen kıdem tazminatları	(3.523)	--
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları (*)	--	--
Dönem sonu karşılık	775	3.523

(*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

Toplam giderin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	30.09.2019	31.12.2018
İş Avansları	--	241
Toplam	--	241

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

27. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**a) Sermaye:**

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerindeki çıkarılmış sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	30.09.2019		31.12.2018	
	Payı Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Payı Oranı (%)	Pay Tutarı TL
Denel Şehriban Kırallı	50	600.000	50	500.000
Eda Kıyıcı Aziz	50	600.000	50	500.000
Ödenmiş Sermaye	100	1.200.000	100	1.000.000

Şirket, kayıtlı sermaye sistemine tabi olup kayıtlı sermaye tavanı 1.200.000 TL'dir.

Şirket'in sermayesi 1.200.000 TL'dir (31.12.2018: 1.000.000 TL). Bu sermaye, her biri 1 TL nominal değerli 1.200.000 adet (31.12.2018: 1.000.000 adet) paydan oluşmakta olup tamamı nama yazılıdır ve imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

Şirket 28.06.2019 tarihinde sermaye artışı yapmış bulunmaktadır.

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

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

c) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

Şirket 1.895 TL değerinde yedek akçe ayırmıştır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

d) Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	30.09.2019	31.12.2018
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	36.028	(1.331)
Toplam	36.028	(1.331)

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

28. HASILAT

Bulunmamaktadır (01.01.-30.09.2018: Bulunmamaktadır).

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

	01.01.- 30.09.2019	01.01.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2018
Genel Yönetim Giderleri (-)	221.678	150.215	50.186	100.697
Toplam	221.678	150.215	50.186	100.697

	01.01.- 30.09.2019	01.01.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2018
Personel Giderleri	83.430	58.761	29.526	26.533
Danışmanlık ve Avukat Giderleri	19.108	16.122	8.984	6.018
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	84.463	64.108	671	60.972
Elektrik, Su, Aidat Giderleri	17.968	--	--	--
İtfa Giderleri	498	145	166	90
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri	--	1.410	(409)	160
Noter Giderleri	--	1.128	--	442
Kira Giderleri	900	2.700	--	900
Diğer Giderler	15.311	5.841	11.248	5.582
Toplam	221.678	150.215	50.186	100.697

30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.- 30.09.2019	01.01.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2018
İtfa ve Tükenme Payları				
Genel Yönetim Gideri	498	145	166	90
Toplam	498	145	166	90

	01.01.- 30.09.2019	01.01.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2018
Personel Giderleri				
Maaş ve Ücretler	71.833	50.101	25.476	23.209
Sosyal Güvenlik Giderleri	11.597	8.660	4.050	3.324
Kıdem Tazminatı Giderleri	--	1.410	(409)	160
Toplam	83.430	60.171	29.117	26.693

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 30.09.2019	01.01.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2018
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler				
VİOP Teminatı Değer Artış Karı	2.506.896	334.832	1.266.830	249.389
Teşvik Gelirleri	2.429	963	1.411	557
Diğer	2.748	--	(422)	--
Toplam	2.512.073	335.795	1.267.819	249.946

	01.01.- 30.09.2019	01.01.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2018
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler				
Komisyon Giderleri (-)	93.416	44.587	23.845	20.723
Diğer Gider ve Zararlar (-)	8.225	--	(839)	--
VİOP Teminatı Değer Azalış Zararı (-)	2.303.706	144.692	1.289.292	126.456
Toplam	2.405.347	189.279	1.312.298	147.179

32. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

	01.01.- 30.09.2019	01.01.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2018
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler				
Vadeli Mevduat Faiz Gelirleri	24.718	52.517	--	18.295
Toplam	24.718	52.517	--	18.295

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

Bulunmamaktadır (01.01.-30.09.2018: Bulunmamaktadır).

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

33. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ**Finansman Gelirleri**

Bulunmamaktadır (01.01.-30.09.2018: Bulunmamaktadır).

	01.01.- 30.09.2019	01.01.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2018
Finansman giderleri				
Banka Masrafları (-)	(582)	(296)	(255)	(165)
Toplam	(582)	(296)	(255)	(165)

34. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

35. GELİR VERGİLERİ

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Dönen Varlıklar	30.09.2019	31.12.2018
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	20.715	7.679
Toplam	20.715	7.679

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Duran Varlıklar

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	30.09.2019	31.12.2018
Cari Dönem Vergi Yükümlülüğü	--	10.673
Eksi: Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	--	(10.673)
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	--	--

	01.01.- 30.09.2019	01.01.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2018
Vergi Karşılığı				
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı (-)	--	(10.675)	1.246	(3.740)
Ertelenmiş Vergi Karşılığı Geliri / (Gideri)	1.318	--	31	(635)
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	1.318	(10.675)	1.277	(4.375)

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

35. GELİR VERGİLERİ (Devamı)

Kurumlar Vergisi

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

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

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

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

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

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

Gelir Vergisi Stopajı

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

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

35. GELİR VERGİLERİ (Devamı)*Ertelenmiş Vergi:*

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

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

Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıda belirtilmiştir:

Ertelenen Vergi Varlıkları	Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlıkları	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Kıdem Tazminatı Düzeltmesi	775	3.523	171	705
Kuruluş ve Örgütlenme Giderlerinin Düzeltmesi	4.494	4.494	989	898
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Kayıtlı Değerleri ile Vergi Matrahları Arasındaki Fark	(287)	387	(64)	77
Toplam	4.982	8.404	1.096	1.680
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri				
Faiz Tahakkuk Geliri	--	(8.647)	--	(1.902)
Toplam	--	(8.647)	--	(1.902)
Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net	4.982	(243)	1.096	(222)
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)			1.318	(686)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıplarından Mahsup Edilen Tutar			--	--
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)			1.318	(686)

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	30.09.2019	31.12.2018
Dönem Başı	(222)	464
Cari Dönem Gelir Tablosuna Borç/ (Alacak) Kaydı	1.318	(686)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları /Kayıplarından Mahsup Edilen Tutar	--	--
Dönem Sonu	1.096	(222)

36. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01.- 30.09.2019	01.01.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2018
Net Dönem Karı / (Zararı)	(89.498)	37.847	(93.643)	15.825
Payların ağırlıklı ortalama sayısı	1.200.000	1.000.000	1.200.000	1.000.000
Pay başına düşen kar /(zarar)	(0,0746)	0,0379	(0,0780)	0,0158
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına düşen kar / (zarar)	(0,0746)	0,0379	(0,0780)	0,0158

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**30.09.2019**

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

31.12.2018

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

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla yapılan işlemler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2019	01.01.- 31.12.2018
İlişkili taraflarla olan işlemler		
<u>Ortaklar</u>		
Eda Aziz Kuyucu (Masraf Tahsilatı)	--	60
Toplam	--	60

Şirket üst düzey yöneticileri, Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Üyeleri ve Genel Müdürden oluşmaktadır. 1 Ocak- 30 Eylül 2019 döneminde üst yönetime sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2019	01.01.- 31.12.2018
Üst Düzey Yönetime Sağlanan Faydalar		
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar	32.235	45.414
Toplam	32.235	45.414

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

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

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	30.09.2019	31.12.2018
Toplam Borçlar	22.006	11.423
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(2.362)	(652.294)
Net Borç	19.644	(640.871)
Toplam Özkaynak	1.148.425	1.037.923
Borç/ Özsermaye Oranı	0,02	(0,62)

a) Sermaye Risk Yönetimi(Devamı)

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

b) Finansal Risk Faktörleri

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

b.1) Kredi Riski

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

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)****b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)****b.1) Kredi Riski****Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:**

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

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri
30.09.2019	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	--	--	60	1.143.851	2.362
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter	--	--	60	1.143.851	2.362
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)****b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)****b.1) Kredi Riski (Devamı)**

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

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

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

b.2) Likidite Riski

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

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

Likidite riskine ilişkin tablolar aşağıda yer almaktadır:

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I)	3 aydan kısa (I)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	12.309	12.309	12.309
Ticari borçlar	7.711	7.711	7.711
Diğer borçlar	4.598	4.598	4.598

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

b.3) Piyasa Riski Yönetimi

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

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

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

b.3) Piyasa Riski Yönetimi (Devamı)

b.3.1) Kur Riski Yönetimi

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

b.3.2.) Faiz oranı riski yönetimi

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

30.09.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

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

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

b.3.3.) Fiyat Riski

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

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**39. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**

30.09.2019	Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler	Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülenler	İtfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülenler	Defter Değeri	Dipnot
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	--	--	2.362	2.362	6
Finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	--	--	7.711	7.711	9,37

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

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

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilir.

Şirket'in gerçeğe uygun değerinden raporlanan finansal varlıkları bulunmamaktadır.

40. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

30.09.2019:

Bulunmamaktadır.

31.12.2018:

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

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

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

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).