

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
ANONİM ŞİRKETİ 30.09.2025 HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARI**

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

**01.01.-30.09.2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER	Sayfa
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-30

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30.09.2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30.09.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	671.880	2.059.241
Finansal Yatırımlar	4-7	21.174.197	25.995.479
Ticari Alacaklar	5	28.216.100	20.002.948
<i>İlişkili Taraflar</i>	5-7	27.381.866	19.981.290
<i>Diğer Taraflar</i>	5	834.234	21.658
Diğer Alacaklar	6	2.782.115	963.366
<i>İlişkili Taraflar</i>	6-7	2.602.443	877.576
<i>Diğer Taraflar</i>	6	179.672	85.790
Peşin Ödenmiş Giderler	8	490.098	48.895
Diğer Dönen Varlıklar	10	16.747.155	20.514.975
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		70.081.545	69.584.904
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	11	480.309	680.375
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	62.161	198.664
Ertelenmiş Vergi Varlığı	15	558.050	446.271
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.100.520	1.325.310
TOPLAM VARLIKLAR		71.182.065	70.910.214

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30.09.2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30.09.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024
	Dipnot		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Finansal Yükümlülükler	13	9.396	10.019
Ticari Borçlar	5	1.669.398	346.815
<i>İlişkili Taraflar</i>	5-7	1.530.000	--
<i>Diğer Taraflar</i>	5	139.398	346.815
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	274.312	539.257
Diğer Borçlar	7	10.756.546	685
<i>İlişkili Taraflar</i>	7	10.756.546	685
Kısa Vadeli Karşılıklar	16	13.435.466	9.161.265
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	16	357.333	431.895
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	16	13.078.133	8.729.370
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	17	445.572	193.019
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		26.590.690	10.251.060
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	1.947.901	1.392.608
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	16	1.947.901	1.392.608
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.947.901	1.392.608
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	18	20.000.000	20.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18	78.932.400	78.932.400
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	18	(1.099.604)	(888.376)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	31.918.530	29.331.788
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18	(70.696.008)	(58.423.581)
Net Dönem Karı/Zararı		(16.411.844)	(9.685.685)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		42.643.474	59.266.546
TOPLAM KAYNAKLAR		71.182.065	70.910.214

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
01.01-30.09.2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER
KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.07. 30.09.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.07.- 30.09.2024
	Dipnot				
Hasılat	19	18.482.484	6.805.735	44.415.157	6.033.449
BRÜT KAR (ZARAR)		18.482.484	6.805.735	44.415.157	6.033.449
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(24.934.946)	(7.736.169)	(22.625.176)	(6.311.569)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	12.561	2.056	21.920	13.609
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(5.452)	--	(30.363)	--
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		(6.445.353)	(928.378)	21.781.538	(264.511)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	717.934	476.511	617.019	144.296
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	23	(246.325)	(23.297)	(9.497.486)	(53.549)
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		(5.973.744)	(475.164)	12.901.071	(173.764)
Finansman Gelirleri	24	751.678	482.677	923.169	164.056
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		(11.301.512)	(3.173.532)	(18.702.470)	(5.640.836)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		(16.523.578)	(3.166.019)	(4.878.230)	(5.650.544)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		111.734	(112.936)	183.098	(97.092)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	15	111.734	(112.936)	183.098	(97.092)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		(16.411.844)	(3.278.955)	(4.695.132)	(5.747.636)
DÖNEM KARI (ZARARI)		(16.411.844)	(3.278.955)	(4.695.132)	(5.747.636)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(211.228)	(129.253)	(110.998)	9.900
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16-25	(301.754)	(184.644)	(158.569)	14.144
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	25	90.526	55.391	47.571	(4.244)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(211.228)	(129.253)	(110.998)	9.900
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(16.623.072)	(3.408.208)	(4.806.130)	(5.737.736)

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş 01.01.-30.09.2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZ SERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sermaye	Tanımlanmış	Kardan	Geçmiş Yıllar	Dönem Net	Toplam
	Ödenmiş	Düzeltilme	Fayda Planları	Ayrılan	Karları/Zararları	Kar/Zararı	Özkaynaklar
01.01.-30.09.2024	Sermaye	Farkları	Birikmiş Yeniden	Kısıtlanmış	(+/-)	(+/-)	
			Ölçüm Kazançları	Yedekler			
			(Kayıpları) (+/-)				
Dönem Başı Bakiyeleri	20.000.000	78.932.400	(774.578)	9.718.520	(46.027.424)	7.217.113	69.066.031
Transferler	--	--	--	14.714.291	(7.497.178)	(7.217.113)	--
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (+/-)	--	--	(110.998)	--	--	(4.695.132)	(4.806.130)
Dönem Sonu Bakiyeler	20.000.000	78.932.400	(885.576)	24.432.811	(53.524.602)	(4.695.132)	64.259.901

		Sermaye	Tanımlanmış	Kardan	Geçmiş Yıllar	Dönem Net	Toplam
	Ödenmiş	Düzeltilme	Fayda Planları	Ayrılan	Karları/Zararları	Kar/Zararı	Özkaynaklar
01.01.-30.09.2025	Sermaye	Farkları	Birikmiş Yeniden	Kısıtlanmış	(+/-)	(+/-)	
			Ölçüm Kazançları	Yedekler			
			(Kayıpları) (+/-)				
Dönem Başı Bakiyeleri	20.000.000	78.932.400	(888.376)	29.331.788	(58.423.581)	(9.685.685)	59.266.546
Transferler	--	--	--	2.586.742	(12.272.427)	9.685.685	--
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (+/-)	--	--	(211.228)	--	--	(16.411.844)	(16.623.072)
Dönem Sonu Bakiyeler	20.000.000	78.932.400	(1.099.604)	31.918.530	(70.696.008)	(16.411.844)	42.643.474

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
01.01.-30.09.2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	Dipnot Referansları	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.380.773)	(15.265.918)
Dönem Karı (Zararı)		(16.411.844)	(4.695.132)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	18	(16.411.844)	(4.695.132)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		4.097.343	3.271.290
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11, 12	351.622	321.598
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		4.618.266	7.062.685
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14	269.503	77.311
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	16	4.348.763	6.985.374
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(751.678)	(923.168)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	24	(751.678)	(923.168)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	15	(202.260)	(230.669)
Parasal Kazanç (Kayıp) İle İlgili Düzeltmeler		81.393	(2.959.156)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		10.182.050	(14.765.244)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		4.821.282	20.139.299
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(8.213.152)	(13.835.254)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(7.400.576)	(13.851.822)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	5	(812.576)	16.568
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(1.818.749)	353.057
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(1.724.867)	407.132
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	(93.882)	(54.075)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8, 9	(441.203)	(486.444)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.322.583	1.420.349
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	1.530.000	1.509.236
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	5	(207.417)	(88.887)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	(264.945)	2.533
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		10.755.861	25.770
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	6	10.755.861	25.770
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		4.020.373	(22.384.554)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	10	3.767.820	(21.774.491)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	17	252.553	(610.063)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(2.132.451)	(16.189.086)
Alınan Faiz	24	751.678	923.168
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(15.053)	(101.008)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(15.053)	(101.008)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(15.053)	(101.008)
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	--	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(623)	6.557
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(623)	6.557
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	(623)	6.557
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		(1.396.449)	(15.360.369)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
E. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		9.088	3.077.170
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C+D+E)		(1.387.361)	(12.283.199)
F. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	2.059.241	12.319.584
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E+F)	3	671.880	36.385

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30.09.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu; kurucusu olduğu Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi fonlarını yönetmektir. Şirket, 08.04.2015 tarihinde kurulmuş ve Türkiye'de tescil edilmiştir.

Şirket'in merkez adresi, Merkez Mah. Bağlar Cad. Ofispark C Blok Apt No: 14 C/9 Kağıthane/İstanbul' dur.

Şirket, Gayrimenkul Portföy Yöneticiliği lisansını 14.10.2015 tarihinde almıştır. 18.10.2017 tarih GGSPYŞ/PY.3/932 numaralı Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yöneticiliği Yetki Belgesi ile faaliyetlerini yürütmektedir.

Şirket'in ortaklık yapısı 18 no.lu dipnotta açıklanmıştır.

Şirket'in 30.09.2025 tarihinde sona eren hesap dönemindeki ortalama personel sayısı 9'dur. (31 Aralık 2024:10)

30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklık ve iştirak yatırımı bulunmamaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13.07.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II- 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 28.12.2024 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31.12.2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Dönemlerde Finansal Raporlama Standardı hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

KGK 23.11.2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31.12.2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

Bu çerçevede 30.09.2025 ve 31.12.2024 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, finansal tablolar da dahil olmak üzere, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30.09.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim 100%' ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 30.09.2025 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzenleme Katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyonun oranları
30.09.2025	3.367,22	1,0000	198%
31.12.2024	2.684,55	1,0000	268%

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Sabit kıymetler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyonundaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30.09.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

30.09.2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin net parasal kazanç/(kayıp) aşağıdaki gibidir:

Parasal Kazanç/(Kayıp)	01.01.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2024
Diğer dönen varlıkların endeksleme farkı	129.819	77.012	154.345	37.478
Maddi duran varlıkların endeksleme farkı	82.261	107.905	143.435	98.065
Maddi olmayan duran varlıkların endeksleme farkı	(44.648)	(44.648)	46.734	46.734
Kullanım hakkı varlıkların endeksleme farkı	--	14.138.480	--	19.618.074
Sermayenin endeksleme farkı	(20.623.585)	(20.387.312)	(26.113.210)	(25.969.584)
Yasal yedeklerinin endeksleme farkı	(335.188)	(10.295.810)	(251.965)	(9.046.922)
Geçmiş yıl kar/zararlarının endeksleme farkı	14.841.359	18.897.040	12.922.530	15.651.427
Kar yedeklerinin endeksleme farkı	(5.898.283)	(5.898.283)	(4.787.335)	(4.787.335)
Ertelenmiş verginin endeksleme farkı	--	(257.307)	--	(373.625)
Gelir tablosunun endeksleme farkı	546.753	489.391	(817.004)	(915.148)
Toplam	(11.301.512)	(3.173.532)	(18.702.470)	(5.640.836)

İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Geçerli ve Raporlama Para Birimi

İlişikteki finansal tablolar Şirket'in geçerli ve raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden sunulmuş olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans değişimlerinin 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.

Şirket cari yılda önceki dönem finansal tablolarında herhangi bir düzeltme yapmamıştır

Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

30.09.2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 01.01.2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30.09.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

a) 01.01.2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

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

ii) Yayınlanan ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

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

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlevlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

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

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30.09.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin “teslim tarihi”nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeye birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir.

Şirket, finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

UMSK tarafından, Temmuz 2024'te “UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler / 11. Değişik”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – UFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, UFRS 1'de yer alan ifadeler ile UFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: UFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde değişikliğe gidilmiş ve UFRS 13'e referans eklenmiştir.
- UFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının UFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, “işlem fiyatı”na yapılan referansın kaldırılması amacıyla UFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Fiili vekilin” belirlenmesi: UFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- UMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle “maliyet yöntemi” ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. Söz konusu Standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30.09.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Şirket'in 2025 yılı içerisinde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

Yeni bir TFRS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TFRS'nin geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları (varsa) geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 01.01-30.09.2025 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik yapılmamıştır.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Hizmet Gelirleri

Portföy yönetim komisyonları gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelir ve gideri:

Faiz gelir ve giderleri tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz gelirleri vadeli mevduat faiz gelirlerini ve ters repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri içermektedir.

Maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlar

Maddi duran varlıklar, endeklenmiş elde etme maliyetleri üzerinden, birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer düşüklüğünün indirilmesi sonrasında oluşan net değeri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır. Diğer maddi duran varlıklar, ilk kayda alındıkları anda önemli bölümlere dağıtılır ve her bir bölüm ilgili faydalı ömürleri göz önünde bulundurularak amortismana tabi tutulur. Amortisman, maddi duran varlıkların yaklaşık ekonomik ömürlerini yansıtan oranlarda kıst amortisman metoduna göre hesaplanmaktadır.

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürlerine göre belirlenmiş amortisman ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Mobilya ve Demirbaşlar 4 - 5 Yıl

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değerinin tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş bilgisayar yazılımlarını içermektedir. Bunlar, endeksenmiş iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 3 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismana tabi tutulur. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Borçlanma Maliyetleri

Tüm finansal giderler, oluştukları dönemlerde kar / zarara kaydedilmektedir.

Ticari ve Diğer Alacaklar

Ticari ve diğer alacaklar borçluya para veya hizmet sağlama yoluyla yaratılan finansal varlıklardır. Söz konusu ticari ve diğer alacaklar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben “etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi” kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden varsa şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra kayıtlara net değerleri ile yansıtılmaktadır.

Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

Ticari ve Diğer Borçlar

Ticari ve diğer borçlar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben “etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi” kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılmaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para ve vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatları ile ters repo işlemlerinden alacaklar ve borsa para piyasasından alacakları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır. Bankalardaki vadeli mevduatlar işlem tarihinde elde etme maliyeti ile kayda alınmakta, kayda alınmalarını takiben etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

Yabancı Para İşlemler

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, raporlama dönemi sonunda geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, dönem kar zararına yansıtılmaktadır.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal tabloların yayımlanması için onaylanma tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektiriyorsa, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar

“Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı” (“TMS 37”) uyarınca, herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30.09.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

İlişkili Taraflar

TMS 24 “İlişkili Tarafların Açıklamalarına İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı”; hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir. Bu finansal tablolar açısından Şirket’in ortakları ve Şirket ile dolaylı sermaye ilişkisinde olan grup şirketleri ve yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticiler “ilişkili taraflar” olarak tanımlanmaktadır.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur

Cari vergi

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

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez .

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem Tazminatı

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı” (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Finansal durum tablosunda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelire yansıtılmıştır.

Emeklilik Planı

Şirket’in personele sağladığı herhangi bir emeklilik sonrası fayda ve emeklilik planı bulunmamaktadır.

Nakit Akış Tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablosunu düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket’in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışları gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket’in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30.09.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30.09.2025	31.12.2024
Bankalar	671.880	2.059.241
<i>Vadesiz Mevduat- TL</i>	53.879	2.031.589
<i>Vadesiz Mevduat- Yabancı Para</i>	--	27.652
<i>Vadeli Mevduat- TL</i>	618.001	--
Toplam	671.880	2.059.241

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	30.09.2025	31.12.2024
Yatırım Fonları	21.174.197	25.995.479
Toplam	21.174.197	25.995.479

Yatırım fonlarının tamamı Şirket'in kurucusu olduğu yatırım fonlarına aittir (Not 7).

NOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	30.09.2025	31.12.2024
Müşteriler	28.216.100	20.002.948
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	27.381.866	19.981.290
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	834.234	21.658
Toplam	28.216.100	20.002.948

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	30.09.2025	31.12.2024
Satıcılar	1.669.398	346.815
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	1.530.000	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	139.398	346.815
Toplam	1.669.398	346.815

NOT 6 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	30.09.2025	31.12.2024
Diğer Alacaklar	2.781.515	962.613
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	2.602.443	877.576
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	179.072	85.037
Verilen Depozito ve Teminatlar	600	753
Toplam	2.782.115	963.366

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	30.09.2025	31.12.2024
Ortaklara Borçlar	10.756.546	685
Toplam	10.756.546	685

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30.09.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Finansal Yatırımlar

	30.09.2025	31.12.2024
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu (Og3)	10.664.840	12.726.696
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu (G10)	10.509.357	13.268.783
Toplam	21.174.197	25.995.479

İlişkili Taraflardan Alacaklar

	30.09.2025	31.12.2024
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	27.381.866	19.981.290
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.543.668	1.434.440
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	170.258	76.528
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	314.853	378.338
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. GIO Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	23.440.366	337.432
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. DBE Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.627.063	17.473.188
Omurga Gayrimenkul Geometri Melek Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	164.880	156.427
Omurga Gayrimenkul Digital Transformation Girişim Sermayesi Fonu	120.778	124.937
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	2.602.443	877.576
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	50.695	356.675
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	355.505	44.053
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	8.792	308.572
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. GIO Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	1.358.083	1.187
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. DBE Gayrimenkul Yatırım Fonu	528.979	3.520
Omurga Gayrimenkul Geometri Melek Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	5.186	4.246
Omurga Gayrimenkul Geometri Sabuncu Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	67.525
Omurga Park Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	--	588
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Gamecapita Yatırım Fonu	281.391	83.659
Omurga Gayrimenkul Digital Transformation Girişim Sermayesi Fonu	13.812	7.551
Toplam	29.984.309	20.858.866

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30.09.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili Taraflara Borçlar

Kısa Vadeli Borçlar	30.09.2025	31.12.2024
Ticari Borçlar	1.530.000	--
Omurga Park Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	1.530.000	--
Ortaklara Borçlar	10.756.546	685
Aydonat Atasever	3.091.546	685
Muhlis Burak Divanlıoğlu	3.091.000	--
Mehmet Erkin	3.291.000	--
Oğuz Kösebay	135.000	--
Omurga Yapı A.Ş.	1.148.000	--
Toplam	12.286.546	685

Üst Düzey yöneticilerine sağlanan ücret ve benzeri menfaatler:	01.01.-	01.01.-
	30.09.2025	30.09.2024
Üst Düzey Yöneticilerine Sağlanan Ücret ve Benzeri Menfaatler	3.196.357	1.707.690

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	01.01.-	01.01.-
	30.09.2025	31.12.2024
Gelecek Aylara Ait Giderler	490.098	48.895
Toplam	490.098	48.895

NOT 9 – CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

Yoktur (31.12.2024: Yoktur).

NOT 10 – DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

	30.09.2025	31.12.2024
Performans Ücreti Gelir Tahakkukları (*)	16.285.450	20.426.269
İş Avansları	461.705	88.706
Toplam	16.747.155	20.514.975

(*): Şirket'in yöneticisi ve kurucusu olduğu yatırım fonları ile yapmış olduğu yatırım sözleşmesi kapsamında hesaplanan performans ücreti tahakkuklarından oluşmaktadır (Not 19).

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30.09.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30.09.2025 hesap dönemine ait maddi varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır:

Brüt Değeri	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	30.09.2025
Mobilya ve Demirbaşlar	1.306.690	15.053	--	1.321.743
Toplam	1.306.690	15.053	-	1.321.743
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	30.09.2025
Mobilya ve Demirbaşlar	(626.315)	(215.119)	--	(841.434)
Toplam	(626.315)	(215.119)	--	(841.434)
Net Defter Değeri	680.375			480.309

31.12.2024 hesap dönemine ait maddi varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır:

Brüt Değeri	01.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2024
Mobilya ve Demirbaşlar	1.017.491	289.199	--	1.306.690
Toplam	1.017.491	289.199	--	1.306.690
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2024
Mobilya ve Demirbaşlar	(384.674)	(241.641)	--	(626.315)
Toplam	(384.674)	(241.641)	--	(626.315)
Net Defter Değeri	632.817			680.375

NOT 12 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30.09.2025 hesap dönemine ait maddi olmayan varlıklar ve ilgili birikmiş itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır:

Brüt Değeri	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	30.09.2025
Haklar	631.538	--	--	631.538
Toplam	631.538	--	--	631.538
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	30.09.2025
Haklar	(432.874)	(136.503)	--	(569.377)
Toplam	(432.874)	(136.503)	--	(569.377)
Net Defter Değeri	198.664			62.161

31.12.2024 hesap dönemine ait maddi olmayan varlıklar ve ilgili birikmiş itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır:

Brüt Değeri	01.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2024
Haklar	631.538	--	--	631.538
Toplam	631.538	--	--	631.538
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2024
Haklar	(237.087)	(195.787)	--	(432.874)
Toplam	(237.087)	(195.787)	--	(432.874)
Net Defter Değeri	394.451			198.664

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30.09.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 –KISA VADELİ BORÇLANMALAR

Kısa Vadeli Borçlanmalar

	30.09.2025	31.12.2024
Kredi Kartı Borçları	9.396	10.019
Toplam	9.396	10.019

NOT 14 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	30.09.2025	31.12.2024
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri ve Gelir Vergileri	274.312	539.257
Toplam	274.312	539.257

NOT 15 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket, Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir.

Kurumlar Vergisi

5520 sayılı ve 13 Haziran 2006 tarihli Kurumlar Vergisi Kanunu 21 Haziran 2006 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu’nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. 7456 Sayılı “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi için Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un 21 inci maddesi ile kurumlar vergisi oranı %30 olarak belirlenmiş olup bu kapsamda finans kurumları için kurumlar vergisi oranı 2025 yılı için %30’dır (2024: %30). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Zararlar Kanun’da öngörülen şartların sağlanması koşuluyla gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi, hesap döneminin kapandığı ayı izleyen dördüncü ayın son gününün akşamına kadar beyan edilir ve aynı sürede ödenir.

Gelir Vergisi Stopajı

Türkiye’de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye’de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye’de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir.

Türkiye’de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye’de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye’de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri 22 Aralık 2021 tarihine kadar %15 oranında stopaja tabii idi. Ancak, 22 Aralık 2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 4936 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı uyarınca 193 numaralı Gelir Vergisi Kanunu ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun kar payı dağıtımına ilişkin hükümlerinde düzenleme yapılmış olup, %15 olan stopaj oranı %10’a indirilmiştir.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30.09.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ(Devamı)

Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kar dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur. Geçmiş yıllar karlarının sermayeye eklenmesi, kar dağıtımı sayılmamaktadır, dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

Vergi giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2024
Ertelenen Vergi Gelir/Gideri	111.734	(112.936)	183.098	(97.092)
Toplam Vergi Gelir/Gideri	111.734	(112.936)	183.098	(97.092)

Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Her bilanço tarihi itibarıyla, kayıtlara yansıtılmayan ertelenen vergi varlığı yeniden gözden geçirilmektedir. Gelecekte elde edilecek mali karın ertelenen vergi varlığının kazanılmasına imkan vermesinin muhtemel olması durumunda, önceki dönemlerde kayıtlara yansıtılmayan ertelenen vergi varlığı kayıtlara yansıtılır.

Her bilanço tarihi itibarıyla, kayıtlara yansıtılmayan ertelenen vergi varlığı yeniden gözden geçirilmektedir. Gelecekte elde edilecek mali karın ertelenen vergi varlığının kazanılmasına imkan vermesinin muhtemel olması durumunda, önceki dönemlerde kayıtlara yansıtılmayan ertelenen vergi varlığı kayıtlara yansıtılır.

30.09.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla ertelenen vergiye konu olan geçici farklar ve etkin vergi oranları kullanılarak hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğünün dağılımı aşağıda özetlenmiştir:

	30.09.2025		31.12.2024	
	Geçici Fark	Ertelenen Vergi Etkisi	Geçici Fark	Ertelenen Vergi Etkisi
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(436.057)	(130.820)	(336.935)	(101.080)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.947.901	584.370	1.392.608	417.782
İzin Karşılığı	348.333	104.500	431.895	129.569
Ertelenen Vergi Varlığı (Yükümlülüğü)	1.860.177	558.050	1.487.568	446.271

Ertelenmiş vergi gelir / (gideri) hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	30.09.2025	31.12.2024
1 Ocak İtibarıyla Açılış Bakiyesi	446.271	447.108
Ertelenen Vergi Geliri /(Gideri)	111.734	87.823
Diğer Kapsamlı Gelir İle İlişkilendirilen Ertelenmiş Vergi	90.526	48.771
Parasal Kazanç / (Kayıp)	(90.481)	(137.431)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Bakiyesi (Net)	558.050	446.271

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30.09.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Diğer Karşılıklar

	30.09.2025	31.12.2024
Portföy Yönetimi Ücreti İade Karşılığı	13.078.133	8.729.370

İzin Karşılığı

	30.09.2025	31.12.2024
Kullanılmayan İzin Karşılığı	357.333	431.895

Kıdem Tazminatı Karşılığı

	30.09.2025	31.12.2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.947.901	1.392.608

T.C. Kanunlarına göre Şirket, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, hizmet süresini dolduran yada emeklilik yaşına gelmiş çalışanına kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır.

Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30.09.2025 tarihi itibarıyla, 53.919,68 TL (31.12.2024: 41.828,42 TL) ile sınırlandırılmıştır.

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"), Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

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, 30.09.2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Bilanço tarihindeki karşılıklar, yıllık % 30,20 enflasyon (31 Aralık 2024 : % 27) ve % 30 faiz oranı (31 Aralık 2024: % 29) varsayımlarına göre yaklaşık % -0,15 (31 Aralık 2024 : % 1,57) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmektedir.

Dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıda açıklanmıştır.

	30.09.2025	31.12.2024
Dönem Başı Kıdem Tazminatı	1.392.608	1.115.651
Faiz Maliyeti	17.485	(1.188)
Cari Hizmet Maliyeti	518.391	458.502
Aktüeryal Kazanç ve Zararlar	301.754	162.569
Parasal Kayıp ve Kazançlar	(282.337)	(342.926)
Dönem Sonu Kıdem Tazminatı	1.947.901	1.392.608

Verilen teminat mektupları, rehin ve ipotekler

Yoktur (31 Aralık 2024: Yoktur).

Alınan teminat mektupları, rehin ve ipotekler

Yoktur (31 Aralık 2024: Yoktur).

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30.09.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 17 – DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

	30.09.2025	31.12.2024
Ödenecek Vergi ve Fonlar	445.572	193.019
Toplam	445.572	193.019

NOT 18 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

Sermaye Yapısı

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 20.000.000 TL'dir. (31.12.2024: 20.000.000 TL) Şirket'in ödenmiş sermayesi 20.000.000 TL'dir. Sermaye beheri 1 TL değerinde 20.000.000 adet paydan oluşmaktadır. (31.12.2024: 20.000.000 TL'dir. Sermaye beheri 1 TL değerinde 20.000.000 adet paydan oluşmaktadır.)

Şirket ortaklarının ad ve soyadları ile sermaye payları aşağıda açıklanmıştır.

	30.09.2025		31.12.2024	
Nominal Sermaye	Oran	Tutar	Oran	Tutar
Omurga Yapı A.Ş.	24,15%	4.830.000	24,15%	4.830.000
Mehmet Erktin	24,34%	4.867.752	24,34%	4.867.752
Muhlis Burak Divanlıoğlu	24,34%	4.867.752	24,34%	4.867.752
Oğuz Kösebay	2,83%	566.744	2,83%	566.744
Aydonat Atasever	24,34%	4.867.752	24,34%	4.867.752
Toplam	100%	20.000.000	100%	20.000.000

Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	30.09.2025	31.12.2024
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	78.932.400	78.932.400

Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)

	30.09.2025	31.12.2024
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(1.357.796)	(1.146.568)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	258.192	258.192
Toplam	(1.099.604)	(888.376)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karından yıllık %5 oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

	30.09.2025	31.12.2024
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	31.918.530	29.331.788

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30.09.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları

	30.09.2025	31.12.2024
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	(70.696.008)	(58.423.581)

NOT 19 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılat

	01.01- 30.09.2025	01.07- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2024
Portföy Yönetim Komisyon Gelirleri	18.482.484	6.805.735	44.415.157	6.033.449
Brüt Satışlar	18.482.484	6.805.735	44.415.157	6.033.449
Net Satışlar	18.482.484	6.805.735	44.415.157	6.033.449

Satışların Maliyeti (-)

Yoktur (01.01.-30.09.2024: Yoktur).

NOT 20 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

Genel Yönetim Giderleri

	01.01- 30.09.2025	01.07- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2024
Amortisman ve Tükenme Payları	(351.622)	(117.731)	(321.598)	(108.955)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(535.877)	(142.508)	(757.948)	(49.429)
İzin Karşılığı	(4.000)	436.052	(184.439)	(113.957)
Personel Ücretleri	(13.426.400)	(5.036.237)	(13.288.431)	(4.579.698)
Vergi ve Bağımsız Denetim Giderleri	(673.381)	(159.625)	(576.606)	(240.852)
Fon Hizmet Birimi Giderleri	(3.409.081)	(1.452.335)	(2.178.389)	(629.825)
Danışmanlık Giderleri	(870.971)	(440.717)	(2.232.148)	(1.737.150)
Vergi Resim Ve Harçlar	(1.173.103)	(378.320)	(1.246.042)	(304.922)
Ofis Kira Giderleri	(1.673.934)	(521.711)	(252.490)	(77.637)
Üyelik Giderleri	(167.051)	(24.336)	(37.921)	(360)
Bilgi İşlem Giderleri	(845.374)	(201.131)	(521.148)	(162.821)
Diğer Çeşitli Giderler	(1.804.152)	302.430	(1.028.016)	1.694.037
Toplam	(24.934.946)	(7.736.169)	(22.625.176)	(6.311.569)

NOT 21 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Not 20'de açıklamıştır.

NOT 22– ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	01.01- 30.09.2025	01.07- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2024
Yansıtma Gelirleri	12.561	2.056	21.920	13.609
Toplam	12.561	2.056	21.920	13.609

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30.09.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	01.01- 30.09.2025	01.07- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2024
Önceki Dönem Gider ve Zararları	(5.452)	--	(30.363)	--
Toplam	(5.452)	--	(30.363)	--

NOT 23– YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	01.01- 30.09.2025	01.07- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2024
Menkul Kıymet Değerleme Karları	717.934	476.511	617.019	144.296
Toplam	717.934	476.511	617.019	144.296

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

	01.01- 30.09.2025	01.07- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2024
Menkul Kıymet Değerleme Zararları	(246.325)	(23.297)	(9.497.486)	(53.549)
Toplam	(246.325)	(23.297)	(9.497.486)	(53.549)

NOT 24 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman Gelirleri

	01.01- 30.09.2025	01.07- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2024
Kur Farkı Geliri	409	2	803.454	100.733
Faiz Geliri	751.269	482.675	119.715	63.323
Toplam	751.678	482.677	923.169	164.056

Finansman Giderleri

Şirket'in 30.09.2025 dönemine ait finansman giderleri bulunmamaktadır (31.12.2024: Yoktur).

NOT 25 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZ

	01.01- 30.09.2025	01.07- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2024
Aktüeryal Kazançlar / (Kayıplar)	(301.754)	(184.644)	(158.569)	14.144
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	90.526	55.391	47.571	(4.244)
Toplam	(211.228)	(129.253)	(110.998)	9.900

NOT 26 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kar hesaplamaları, bu rapor kapsamında verilen gelir tablosundaki net dönem karının ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	01.01- 30.09.2025	01.07- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2024
Dönem Net Karı	(16.411.844)	(3.278.955)	(4.695.132)	(5.747.636)
Hisse Adedi	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
Hisse Başına Kar/Zarar	(0,82)	(0,16)	(0,23)	(0,29)

NOT 27 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Tanımlamaları:

Kredi riski:

Finansal aracın taraflarından birinin yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle diğer tarafta finansal bir kayıp/zarar meydana gelmesi riskidir.

Likidite riski:

Bir işletmenin finansal borçlardan kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirmekte zorlanması riskidir.

Piyasa riski:

Piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanma olması riski. Piyasa riski üç türlü riskten oluşur: yabancı para riski, faiz oranı riski ve diğer fiyat riskidir.

- *Yabancı para riski:* Döviz kurlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanma olması riskidir.
- *Faiz oranı riski:* Faiz oranlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanma olması riskidir.
- *Diğer fiyat riski:* Meydana gelen değişimin ilgili finansal aracın kendisinden veya ihraç edenden ya da piyasada işlem gören benzeri finansal araçların tamamını etkileyen faktörlerden kaynaklanıp kaynaklanmadığına bakılmaksızın, piyasa fiyatlarında oluşan değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanma olması (faiz oranı riski veya yabancı para riskinden kaynaklananlar dışında) riskidir.

Finansal Risk Yönetimi:

Şirket'in finansal araçlarından kaynaklanan en önemli riskleri faiz oranı riski, likidite riski, kur riski ve kredi riskidir.

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Hali hazırda Şirket finansal risklerini belirlediği piyasa risk politikalarına göre yönetmektedir. Şirket'in Yönetim Kurulu tarafından onaylanan bu politikalara göre aldığı kararlar ve uygulamaları ile riski yönetilmektedir.

Şirket'in Finansal Risk Tabloları ve İlgili Analizler:

Şirket'in; "finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri", "vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların yaşlarına ilişkin açıklamalar", "likidite riski tablosu", "döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi", "faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi" aşağıda açıklanmıştır.

Sermaye Risk Yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Şirket sermayeyi net borç/yatırılan sermaye oranını kullanarak izlemektedir. Net borç, nakit ve nakit benzerlerinin toplam yükümlülüklerden düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30.09.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket sermaye yönetiminde, sektördeki diğer şirketlerle paralel olarak borç sermaye oranını izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özkaynağa bölünmesiyle bulunur. Şirket'in net borç/toplam sermaye oranı aşağıda gösterilmiştir:

	30.09.2025	31.12.2024
Finansal Borçlar	9.396	10.019
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(671.878)	(2.059.241)
Net Finansal Borçlar	(662.482)	(2.049.222)
Özkaynaklar	42.643.474	59.266.546
Özkaynaklar- Net Finansal Borçlar	43.305.958	61.315.769
Net Finansal Borçlar/Özkaynaklar	(2%)	(3%)

Likidite risk yönetimi

Likidite riski bir şirketin fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Likidite riski güvenilir kredi kuruluşlarının vermiş olduğu kredilerin de desteğiyle nakit girişleri ve çıkışlarının dengelenmesiyle düşürülmektedir. Şirket, tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek ve finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetmektedir. Şirket'in türev finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

30.09.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in likidite yükümlülüğü aşağıdaki gibidir.

30.09.2025						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.953.106	1.953.106	1.953.106	--	--	--
Finansal Borçlar	9.396	9.396	9.396	--	--	--
Ticari Borçlar	1.669.398	1.669.398	1.669.398	--	--	--
Çalışanlara Borçlar	274.312	274.312	274.312	--	--	--

31.12.2024						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	896.091	896.091	896.091	--	--	--
Finansal Borçlar	10.019	10.019	10.019	--	--	--
Ticari Borçlar	346.815	346.815	346.815	--	--	--
Çalışanlara Borçlar	539.257	539.257	539.257	--	--	--

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ 30.09.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

30.09.2025	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	27.381.866	834.234	2.602.443	179.672	21.174.197	671.880
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	27.381.866	834.234	2.602.443	179.672	21.174.197	671.880
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan 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	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ 30.09.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

31.12.2024	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	19.981.290	21.658	877.576	85.790	25.995.479	2.059.241
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	19.981.290	21.658	877.576	85.790	25.995.479	2.059.241
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan 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	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ 30.09.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz pozisyonu tablosu ve Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu:

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir.

30.09.2025 hesap dönemine ait döviz pozisyonu bulunmamaktadır.

Döviz pozisyonu tablosu:

	30.09.2025				31.12.2024			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	--	--	--	--	--	27.652	--	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	--	--	--	--	--	27.652	--	--
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	--	--	--	--	--	27.652	--	--
10. Ticari Borçlar	--	--	--	--	--	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.ler	--	--	--	--	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	--	--	--	--	--	--	--	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yük.ler	--	--	--	--	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--	--	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	--	--	--	--	--	--	--	--
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	--	--	--	--	--	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--	--	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	--	--	--	--	--	27.652	--	--
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük)	--	--	--	--	--	27.652	--	--
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeği	--	--	--	--	--	--	--	--
23. İhracat	--	--	--	--	--	--	--	--
24. İthalat	--	--	--	--	--	--	--	--

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30.09.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu:

31.12.2024				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	--	--	--	-
Avro kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	2.765	(2.765)	--	--
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	2.765	(2.765)	--	--
Diğer döviz kurlarının ortalama % 10 değişmesi halinde:				
7- Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	--	--	--	--
TOPLAM (3+6+9)	2.765	(2.765)	--	--

Fiyat riski

Şirket'in, 30.09.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla portföyünde hisse senedi bulunmadığından hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmamaktadır.

Piyasa riski

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. Şirket faaliyeti gereği piyasa riskine (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve hisse senedi fiyat riski) maruz kalmaktadır. Şirket menkul kıymetlerini gerçeğe uygun fiyatlar ile değerleyerek önceki yılda olduğu gibi, maruz kalınan piyasa riskini faiz ve hisse senedi pozisyon riski ayrımında günlük olarak takip etmektedir. Şirket Yönetim Kurulu'nca, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler ve limitler belirlenmekte, menkul kıymet portföyü, portföy yöneticileri tarafından bu çerçevede yönetilmektedir. Ekonomik tablonun ve piyasaların durumuna göre bu limit ve politikalar değişim göstermekte, belirsizliğin hâkim olduğu dönemlerde riskin asgari düzeye indirilmesine çalışılmaktadır.

Faiz Pozisyonu Tablosu ve Duyarlılık Analizi:

Sabit Faizli Finansal Araçlar	30.09.2025	31.12.2024
Vadeli Mevduat	618.001	--
Kredi Kartı Borçları	9.396	10.019

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30.09.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların gerçeğe uygun değerleri

Şirket yönetimi maliyet yöntemi ile muhasebeleştirilen finansal varlıkların defter değerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

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 değerlendirilmektedir.
- İkinci seviye : Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direk ya da indirek olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
- Üçüncü seviye : Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

Finansal varlıkların seviye sınıflamaları

	Gerçeğe Uygun Değer		Gerçeğe Uygun Seviyesi
	30.09.2025	31.12.2024	
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	21.174.197	25.995.479	Seviye 1
Toplam	21.174.197	25.995.479	

Şirket'in finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesinde yapmış olduğu finansal uygulamaları bulunmamaktadır.

NOT 29 – RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 20.000.000 TL'den 37.500.000 TL'ye artırılmasına ilişkin izin talebi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16.05.2025 tarihli 2025/149 sayılı haftalık bülteninde açıklandığı üzere olumlu olarak karşılanmış olup rapor tarihi itibarıyla ticaret sicil süreci devam etmektedir.

NOT 30 – FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur (31.12.2024: Yoktur).