

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.

Maslak, Eski Büyükdere Cad.

No.14 Kat :10

34396 Sarıyer / İstanbul, Turkey

T +90 212 373 00 00

F +90 212 291 77 97

www.grantthornton.com.tr

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

1. Görüş

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin ("Şirket") 31.12.2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

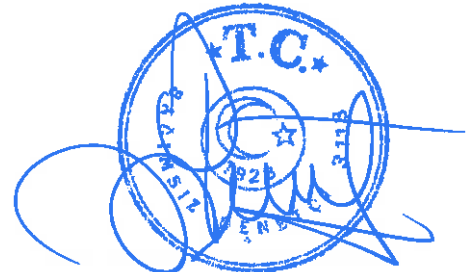
Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

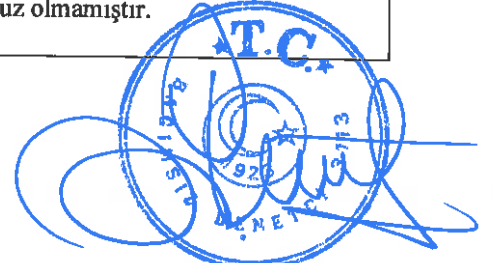
Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu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

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.



Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Hasılatın Muhasebeleştirilmesi Şirket'in 01.01.-31.12.2025 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda Hasılat kalemi altında muhasebeleştirmiş olduğu toplam 27.321.180 TL tutarında gelirleri bulunmaktadır. Söz konusu gelirlere ilişkin açıklama ve dipnotlar 31.12.2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş olan ilişikteki finansal tabloların 2 ve 19 numaralı dipnotlarında yer almaktadır. Finans sektörü faaliyetleri hasılatının finansal tablolar açısından tutarsal büyüklüğü, toplam finans sektörü faaliyetleri hasılatı tutarının portföy yönetim komisyon gelirlerinden elde edilmesi ve Şirket operasyonların doğası gereği olarak finans sektörü faaliyetleri hasılatı tutarının farklı yöntem ve parametreler kullanılarak hesaplanması sebepleriyle söz konusu alan kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır. Enflasyon Muhasebesinin Uygulanması Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile KGK tarafından yapılan 23.11.2023 tarihli duyuru ve SPK'nın 28.12.2023 tarihli kararına istinaden Şirket, 31.05.2024 tarihi itibarıyla TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29 kapsamında ilişikteki finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. Şirket enflasyona duyarlı finansal tablolarını hazırlarken Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından aylık olarak yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerini ("TÜFE") kullanmıştır. TMS 29'un Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki etkileri göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir. Şirket'in enflasyon düzeltmesi uygulamalarına ilişkin muhasebe politikaları ve ilgili açıklamalar Not 2'de yer almaktadır.	Finans sektörü faaliyetleri hasılatının kaydedilmesiyle ilgili olarak Şirket yönetiminin belirlemiş olduğu muhasebe politikalarının TFRS'lere ve ilgili mevzuata uygunluğu değerlendirilmiştir. Denetime konu finans sektörü faaliyetleri hasılatı tutarı içerisinde yer alan fon yönetim ücreti kazançlarını oluşturan kalemler arasından seçilen örneklem üzerinden, işlem bazında gelir tutarının uygun olarak muhasebeleştirildiğini doğrulamak üzere ilgili destekleyici belgelerle bu işlem detayları karşılaştırılarak test edilmiştir. Denetimimiz sırasında, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardının denetimine ilişkin olarak, bunlarla sınırlı kalmamak üzere, aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: - Finansal raporlamadan sorumlu yönetim ile görüşülüp TMS 29'un uygulanması esnasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan kalemlerin belirlenmesi ve bu kapsamda yapılan TMS 29 hesaplama çalışmalarına ilişkin görüşmelerin yapılması ve değerlendirilmesi, - TMS 29 hesaplamalarının tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişlerin ve endekslerin test edilmesi, - TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve dipnotlarının kontrol edilmesi, - Not 2'de, finansal tablolar ve ilgili dipnot açıklamalarında yer alan bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliğinin değerlendirilmesi. TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardının uygulamasına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.



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

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz.

Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmadığı değerlendirilmektedir.





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

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

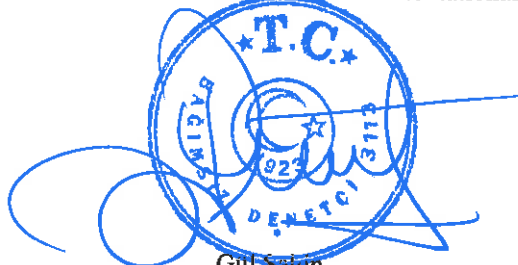
1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 01.01.-31.12.2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürüttüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Gül Şahin'dir.

İstanbul, 31.03.2026

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Member Firm of Grant Thornton International



Gül Şahin
Sorumlu Denetçi

Eski Büyükdere Caddesi,
Reşitpaşa Mahallesi,
Park Plaza, No: 14, Kat: 10,
Maslak – İstanbul

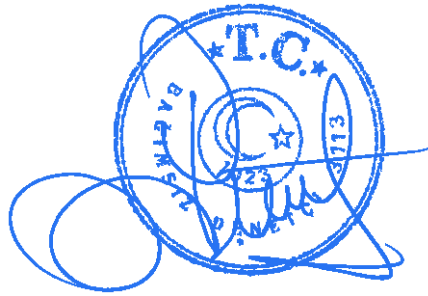
OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

**31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN 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 - 35

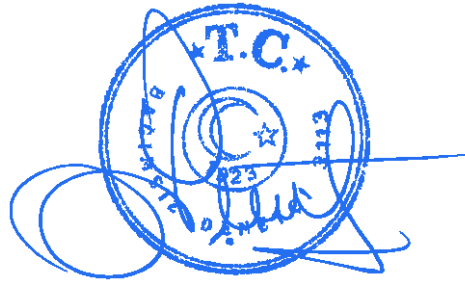


OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024
	Dipnot		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	449.885	2.148.926
Finansal Yatırımlar	4-7	19.457.057	27.127.641
Ticari Alacaklar	5	29.570.163	20.874.121
<i>İlişkili Taraflar</i>	5-7	29.539.161	20.851.520
<i>Diğer Taraflar</i>	5	31.002	22.601
Diğer Alacaklar	6	3.892.192	1.005.322
<i>İlişkili Taraflar</i>	6-7	3.679.524	915.796
<i>Diğer Taraflar</i>	6	212.668	89.526
Peşin Ödenmiş Giderler	8	208.978	51.024
Diğer Dönen Varlıklar	10	16.584.839	21.408.448
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		70.163.114	72.615.482
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	11	425.852	710.007
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	36.903	207.316
Ertelenmiş Vergi Varlığı	15	518.408	465.707
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		981.163	1.383.030
TOPLAM VARLIKLAR		71.144.277	73.998.512

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

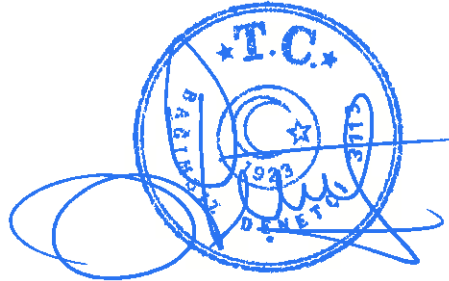


OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024
	Dipnot		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Finansal Yükümlülükler	13	6.810	10.456
Ticari Borçlar	5	2.593.418	361.920
<i>İlişkili Taraflar</i>	5-7	2.040.000	
<i>Diğer Taraflar</i>	5	553.418	361.920
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	248.271	562.743
Diğer Borçlar	6	10.965.546	715
<i>İlişkili Taraflar</i>	6	10.965.546	715
Kısa Vadeli Karşılıklar	16	13.938.791	9.560.259
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	16	688.666	450.705
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	16	13.250.125	9.109.554
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	17	376.115	201.425
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		28.128.951	10.697.518
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	1.513.397	1.453.260
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	16	1.513.397	1.453.260
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.513.397	1.453.260
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	18	37.500.000	20.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18	84.593.981	83.241.128
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	18	(1.343.220)	(927.067)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	33.308.654	30.609.253
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	18	(92.627.834)	(60.968.059)
Net Dönem Karı/Zararı	26	(19.929.652)	(10.107.521)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		41.501.929	61.847.734
TOPLAM KAYNAKLAR		71.144.277	73.998.512

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



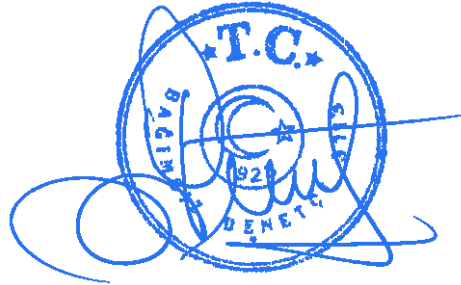
OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2024
	Dipnot		
Hasılat	19	27.321.180	52.422.913
BRÜT KAR/(ZARAR)		27.321.180	52.422.913
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(33.840.151)	(30.470.879)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	605.440	24.758
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(5.690)	(31.686)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)		(5.919.221)	21.945.106
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	837.081	4.837.803
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	23	(2.178.016)	(14.513.379)
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)		(7.260.156)	12.269.530
Finansman Gelirleri	24	974.390	1.114.933
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	2	(13.628.150)	(23.583.629)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		(19.913.916)	(10.199.166)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri		(15.736)	91.645
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	15	(15.736)	91.645
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/(ZARARI)		(19.929.652)	(10.107.521)
DÖNEM KARI/(ZARARI)		(19.929.652)	(10.107.521)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(416.153)	(118.755)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	25	(594.504)	(169.650)
Ertelenmiş Vergi Etkisi	25	178.351	50.895
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(416.153)	(118.755)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(20.345.805)	(10.226.276)

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



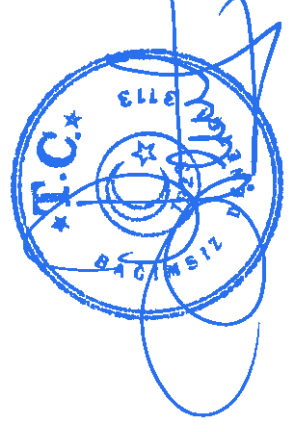
OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla saım alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	Dönem Net Karı/(Zararı)	Toplam Özkaynaklar
01.01.-31.12.2024							
Dönem Başı Bakiyeleri	20.000.000	83.241.128	(808.312)	10.141.781	(48.032.022)	7.531.435	72.074.010
Sermaye artışı	--	--	--	20.467.472	(12.936.037)	(7.531.435)	--
Toplam diğer kapsamlı gelir/(gider)	--	--	(118.755)	--	--	(10.107.521)	(10.226.276)
Dönem Sonu Bakiyeler	20.000.000	83.241.128	(927.067)	30.609.253	(60.968.059)	(10.107.521)	61.847.734

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	Dönem Net Karı/(Zararı)	Toplam Özkaynaklar
01.01.-31.12.2025							
Dönem Başı Bakiyeleri	20.000.000	83.241.128	(927.067)	30.609.253	(60.968.059)	(10.107.521)	61.847.734
Sermaye artışı	17.500.000	1.352.853	--	--	(18.852.853)	--	--
Transferler	--	--	--	2.699.401	(12.806.922)	10.107.521	--
Toplam diğer kapsamlı gelir/(gider)	--	--	(416.153)	--	--	(19.929.652)	(20.345.805)
Dönem Sonu Bakiyeler	37.500.000	84.593.981	(1.343.220)	33.308.654	(92.627.834)	(19.929.652)	41.501.929

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

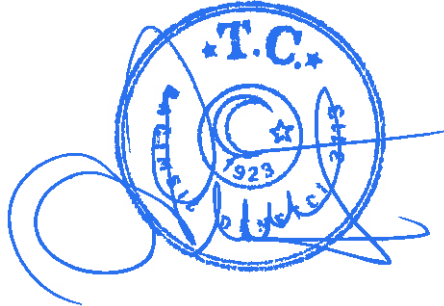


OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.679.687)	(10.410.714)
Dönem Karı/(Zararı)		(19.929.652)	(10.107.521)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı/(Zararı)	18	(19.929.652)	(10.107.521)
Dönem Net Karı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		3.465.701	8.087.340
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11, 12	470.277	456.479
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		4.022.516	8.744.919
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar/(İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14	(118.055)	(364.635)
Diğer Karşılıklar/(İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	16	4.140.571	9.109.554
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(974.390)	(1.114.933)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	24	(974.390)	(1.114.933)
Vergi (Geliri)/Gideri İle İlgili Düzeltmeler	15	(162.615)	(142.541)
Parasal Kazanç/(Kayıp) İle İlgili Düzeltmeler		109.913	143.416
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		13.809.874	(9.505.466)
Finansal Yatırımlardaki Azalış/(Artış)		7.670.584	28.331.142
Ticari Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(8.696.042)	(14.947.532)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış/(Artış)	7	(8.687.641)	(14.966.701)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış/(Artış)	5	(8.401)	19.169
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(2.886.870)	127.888
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış/(Artış)	7	(2.763.728)	193.028
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış/(Artış)	6	(123.142)	(65.140)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış/(Artış)	8, 9	(157.954)	(19.699)
Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.231.498	(1.031.013)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış)	7	2.040.000	(907.157)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış)	5	191.498	(123.856)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/(Azalış)	14	(314.472)	73.315
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		10.964.831	(317)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış)	6	10.964.831	(317)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		4.998.299	(22.039.250)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış/(Artış)	10	4.823.609	(21.406.731)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış/(Azalış)	17	174.690	(632.519)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(2.654.077)	(11.525.647)
Alınan Faiz	24	974.390	1.114.933
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(15.708)	(301.795)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(15.708)	(301.795)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(15.708)	(301.795)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(3.646)	5.300
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(3.646)	5.300
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	(3.646)	5.300
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		(1.699.041)	(10.707.209)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C+D)		(1.699.041)	(10.707.209)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	2.148.926	12.856.135
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	3	449.885	2.148.926

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 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 Not 18'de açıklanmıştır.

Şirket'in 31.12.2025 tarihinde sona eren hesap dönemindeki ortalama personel sayısı 9'dur (31.12.2024:10)

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklık ve iştirak yatırımları bulunmamaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13.06.2013 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.

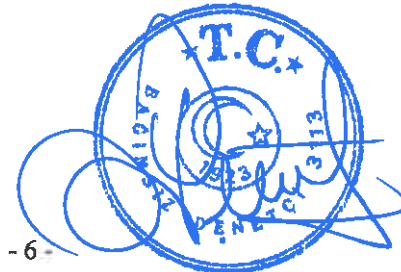
Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 28.12.2023 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 31.12.2025 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.



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 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)

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.

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 TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

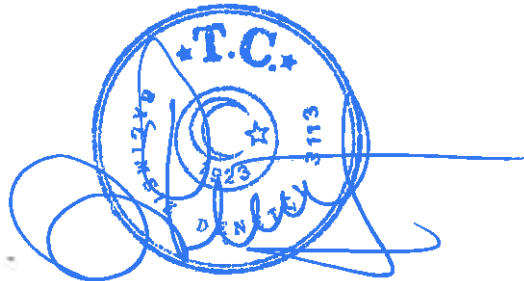
Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzenleme Katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyonun oranları
31.12.2025	3.513,87	1,0000	211%
31.12.2024	2.684,55	1,0000	291%

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.
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar 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:



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 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)

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.

31.12.2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin net parasal kazanç/(kayıp) aşağıdaki gibidir.

Parasal Kazanç/(Kayıp)

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Diğer dönen varlıkların endeksleme farkı	177.523	867
Maddi duran varlıkların endeksleme farkı	80.601	200.159
Maddi olmayan duran varlıkların endeksleme farkı	(52.713)	41.232
Sermayenin endeksleme farkı	(24.366.278)	(31.733.989)
Yasal yedeklerinin endeksleme farkı	(361.210)	(337.723)
Geçmiş yıl kar/zararlarının endeksleme farkı	17.401.115	16.334.534
Kar yedeklerinin endeksleme farkı	(7.224.532)	(6.416.744)
Yeniden değerlendirme endeksleme farkı	(45.982)	--
Gelir tablosunun endeksleme farkı	763.326	(1.671.965)
Toplam	(13.628.150)	(23.583.629)

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.



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 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)

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

31.12.2025 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.

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

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGG, 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.

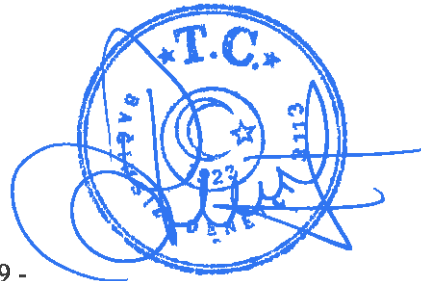
b) Yayınlanan ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulamaya 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

KGG, 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.



NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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 01.01.2026 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 01.01.2027 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.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

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

Değişiklikler 01.01.2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür. Söz konusu Standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 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)

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 01.01.2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

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 işlemlere 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 01.01.2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

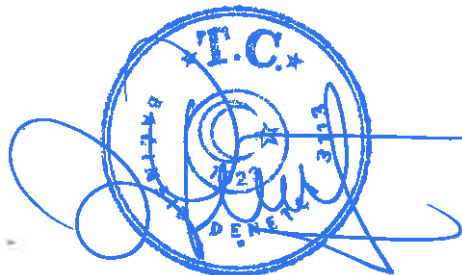
Söz konusu Standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır.

Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 01.01.2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

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



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 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)

- c) **Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGG 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 değişiklik, 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 içerecek şekilde yayınlanmıştır:

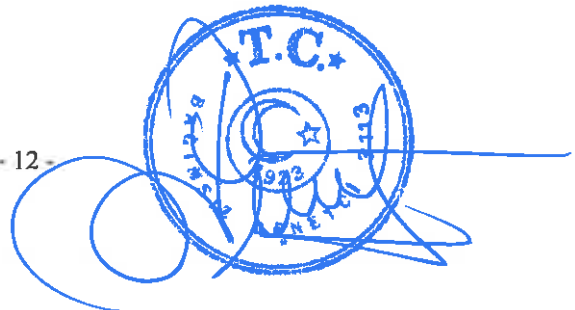
- UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – UFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, UFRS 1'de yer alan ifadeler ile UFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel 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 edilmesinde 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 – "Fili 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.



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 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)

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrikli 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.

2.2. Değişen Muhasebe Politikalarının Etkisi

Şirket'in finansal durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte olması durumunda muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. İsteğe bağlı olarak muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak uygulanır. Yeni bir standardın uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu standardın şayet varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye ya da ileriye dönük olarak uygulanır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler geriye dönük olarak uygulanır.

2.3. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tablolarının Düzenlenmesi

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.

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.



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 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)

Maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlar

Maddi duran varlıklar, endekslenmiş 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 amortismanına 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:

Döşeme 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, endekslenmiş iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 3 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismanına tabi tutulur.

Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

Borçlanma Maliyetleri

Tüm finansal giderler, oluştuğu 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.

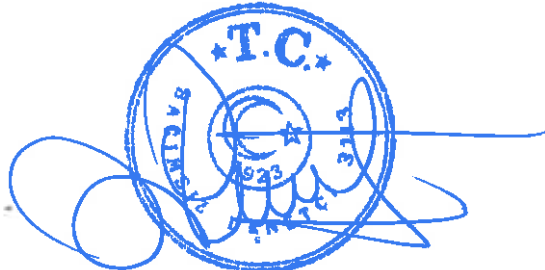
Sermaye

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.



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 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)

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.

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.



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 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)

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

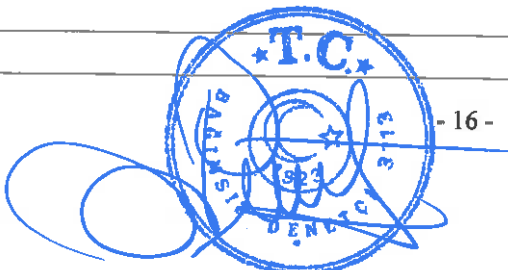
Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı" ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.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

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.

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2025	31.12.2024
Bankalar	449.885	2.148.926
- Vadesiz mevduat- TL	1.055	2.120.070
- Vadesiz mevduat- Yabancı Para	--	28.856
- Vadeli mevduat- TL	448.830	--
Toplam	449.885	2.148.926



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR**Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar**

	31.12.2025	31.12.2024
Yatırım fonları	19.457.057	27.127.641
Toplam	19.457.057	27.127.641

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

NOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**Kısa Vadeli Ticari Alacaklar**

	31.12.2025	31.12.2024
Müşteriler	29.570.163	20.874.121
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	29.539.161	20.851.520
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	31.002	22.601
Toplam	29.570.163	20.874.121

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

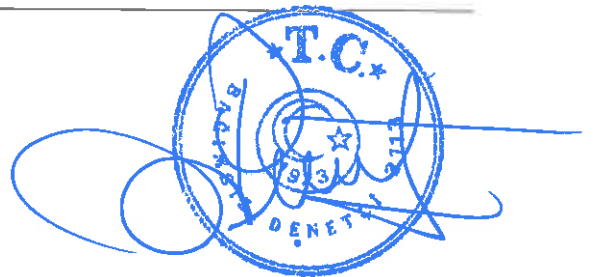
	31.12.2025	31.12.2024
Satıcılar	2.593.418	361.920
- İlişkili taraflara ticari borçlar	2.040.000	—
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	553.418	361.920
Toplam	2.593.418	361.920

NOT 6 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**Kısa Vadeli Diğer Alacaklar**

	31.12.2025	31.12.2024
Diğer alacaklar	3.891.592	1.004.537
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3.679.524	915.796
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	212.068	88.741
Verilen depozito ve teminatlar	600	785
Toplam	3.892.192	1.005.322

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31.12.2025	31.12.2024
Personele borçlar	9.000	—
Ortaklara borçlar	10.956.546	715
Toplam	10.965.546	715



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

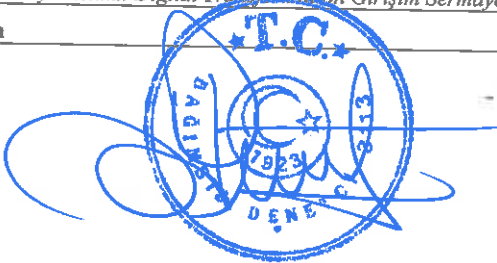
NOT 7 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Finansal Yatırımlar

	31.12.2025	31.12.2024
OG3 Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	8.950.176	13.280.972
OGS Sabuncu Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	6.674	—
GIO Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	10.500.207	13.846.669
Toplam	19.457.057	27.127.641

İlişkili Taraflardan Alacaklar

	31.12.2025	31.12.2024
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	29.539.161	20.851.520
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.010.872	1.496.912
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	190.469	79.861
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	290.580	394.816
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. DBE Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	2.077.464	352.128
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. GIO Gayrimenkul Yatırım Fonu	24.506.739	18.234.185
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Geometri Melek Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	175.872	163.240
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dokuzuncu GSYF	19.417	—
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Digital Transformation Girişim Sermayesi Fonu	133.091	130.378
Omurga Portföy Özgün P Gayrimenkul Yatırım Fonu	27.954	—
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Gamecapita Yatırım Fonu	566.105	—
Omurga Gayrimenkul Geometri Sabuncu Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	143.056	—
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Batı Kartal Gayrimenkul Yatırım Fonu	232.948	—
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Sermayesi	164.594	—
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3.679.524	915.796
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	52.394	372.209
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	140.858	45.972
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	9.828	322.011
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Batı Kartal Gayrimenkul Yatırım Fonu	93.842	—
Omurga Portföy Sharks And Partners	50.484	—
Omurga G. ve G.S.P.Y.A.Ş. Dördüncü	33.038	—
Omurga Portföy Dokuzuncu Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	15.543	—
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. GIO Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	1.910.488	1.238
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. DBE Gayrimenkul Yatırım Fonu	900.186	3.673
Omurga Gayrimenkul Geometri Melek Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	17.055	4.431
Omurga Gayrimenkul Geometri Sabuncu Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	111.733	70.466
Omurga Park Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	469	613
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Gamecapita Yatırım Fonu	328.426	87.303
Omurga Gayrimenkul Digital Transformation Girişim Sermayesi Fonu	15.180	7.880
Toplam	33.218.685	21.767.316



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili Taraflara Borçlar

Kısa Vadeli Borçlar	31.12.2025	31.12.2024
Ticari Borçlar	2.040.000	--
Ortaklara Borçlar	4.702.546	715
<i>Aydonat Atasever</i>	1.434.546	715
<i>Muhlis Burak Divanlıoğlu</i>	1.634.000	--
<i>Mehmet Erkin</i>	1.634.000	--
Sermaye Ödemeleri	6.254.000	--
Personele Borçlar	9.000	--
Toplam	13.005.546	715

Üst Düzey yöneticilerine sağlanan ücret ve benzeri menfaatler:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Üst Düzey Yöneticilerine Sağlanan Ücret ve Benzeri Menfaatler	4.415.367	3.129.946

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31.12.2025	31.12.2024
Gelecek Aylara Ait Giderler	208.978	51.024
Toplam	208.978	51.024

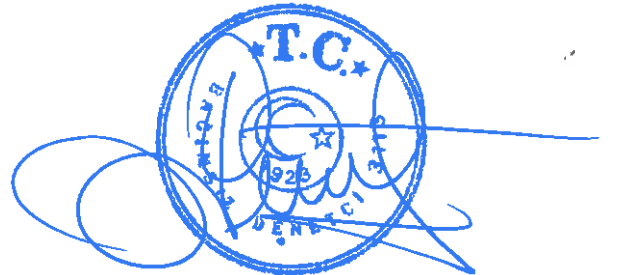
NOT 9 – CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

Yoktur (31.12.2024: Yoktur.)

NOT 10 – DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

	31.12.2025	31.12.2024
Performans Ücreti Gelir Tahakkukları (*)	16.285.048	21.315.878
İş Avansları	299.791	92.570
Toplam	16.584.839	21.408.448

(*) 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 A.Ş.**31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31.12.2025 tarihinde sona eren hesap döneminde maddi varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır:

Maliyet	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2025
Mobilya ve Demirbaşlar	1.363.599	15.708	--	1.379.307
Toplam	1.363.599	15.708	--	1.379.307

Birikmiş Amortismanlar (-)

Mobilya ve Demirbaşlar	(653.592)	(299.863)	--	(953.455)
Toplam	(653.592)	(299.863)	--	(953.455)
Net Defter Değeri	710.007			425.852

31.12.2024 tarihinde sona eren hesap döneminde maddi varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır:

Maliyet	01.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2024
Mobilya ve Demirbaşlar	1.061.805	301.794	--	1.363.599
Toplam	1.061.805	301.794	--	1.363.599

Birikmiş Amortismanlar (-)

Mobilya ve Demirbaşlar	(401.427)	(252.165)	--	(653.592)
Toplam	(401.427)	(252.165)	--	(653.592)
Net Defter Değeri	660.378			710.007

NOT 12 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31.12.2025 tarihinde sona eren hesap döneminde maddi olmayan varlıklar ve ilgili birikmiş itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır:

Brüt Değeri	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2025
Haklar	659.043	--	--	659.043
Toplam	659.043	--	--	659.043

Birikmiş Amortismanlar (-)

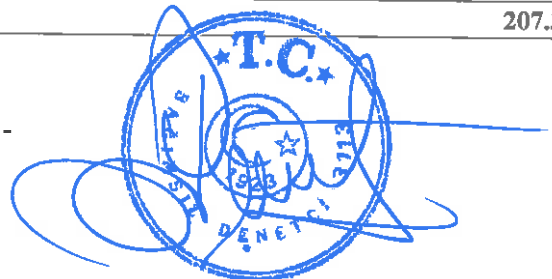
Haklar	(451.727)	(170.413)	--	(622.140)
Toplam	(451.727)	(170.413)	--	(622.140)
Net Defter Değeri	207.316			36.903

31.12.2024 tarihinde sona eren hesap döneminde maddi olmayan varlıklar ve ilgili birikmiş itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır:

Brüt Değeri	01.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2024
Haklar	659.043	--	--	659.043
Toplam	659.043	--	--	659.043

Birikmiş Amortismanlar (-)

Haklar	(247.413)	(204.314)	--	(451.727)
Toplam	(247.413)	(204.314)	--	(451.727)
Net Defter Değeri	411.630			207.316



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 – KISA VADELİ BORÇLANMALAR

Kısa Vadeli Borçlanmalar

	31.12.2025	31.12.2024
Kredi Kartı Borçları	6.810	10.456
Toplam	6.810	10.456

NOT 14 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31.12.2025	31.12.2024
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri ve Gelir Vergileri	248.271	562.743
Toplam	248.271	562.743

NOT 15 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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. 5520 sayılı ve 13.06.2006 tarihli Kurumlar Vergisi Kanunu 21.06.2006 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu’nun pek çok hükmü 01.01.2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. 7456 Sayılı “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi 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 %25 olarak belirlenmiş olup bu kapsamda finans kurumları için kurumlar vergisi oranı 2025 yılı için %30’dur (2024: %30).

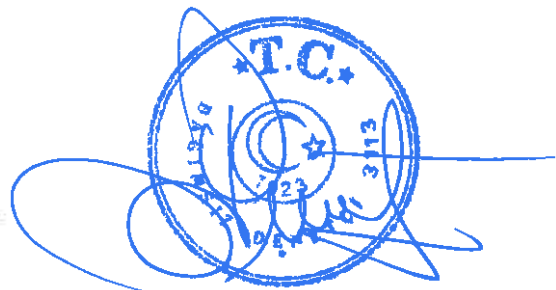
Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Zararlar Kanun’da öngörülen şartların sağlanması koşuluyla gelecek 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.



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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 22.12.2021 tarihine kadar %15 oranında stopaja tabii idi. Ancak, 22.12.2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı 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.

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.

Şirket’in dönem karı vergi yükümlülüğü yoktur (31.12.2024: Yoktur).

Vergi giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Ertelenen Vergi Gelir/Gideri	15.736	91.645
Toplam Vergi Gelir/Gideri	15.736	91.645

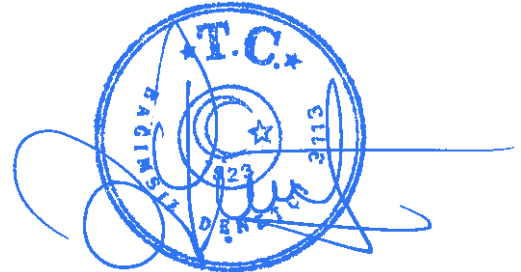
Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

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.

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla ertelenen vergiye konu olan geçici farklar ve etkin vergi oranları kullanılarak hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğünün dağılımı aşağıda özetlenmiştir:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Geçici Fark	Ertelenen Vergi Etkisi	Geçici Fark	Ertelenen Vergi Etkisi
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	654.012	196.204	(351.610)	(105.483)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.513.397	454.019	1.453.260	435.978
İzin Karşılığı	(439.382)	(131.815)	450.705	135.212
Ertelenen Vergi Varlığı (Yükümlülüğü)	1.728.027	518.408	1.552.356	465.707



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	31.12.2025	31.12.2024
1 Ocak İtibariyle Açılış Bakiyesi	465.707	466.583
Ertelenen Vergi Geliri /(Gideri)	(15.736)	91.645
Diğer Kapsamlı Gelir İle İlişkilendirilen Ertelenmiş Vergi	178.350	50.895
Parasal Kazanç / (Kayıp)	(109.913)	(143.416)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Bakiyesi (Net)	518.408	465.707

NOT 16 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Diğer Karşılıklar

	31.12.2025	31.12.2024
Portföy Yönetimi Ücreti İade Karşılığı	13.250.125	9.109.554
Toplam	13.250.125	9.109.554

İzin Karşılığı

	31.12.2025	31.12.2024
Kullanılmayan İzin Karşılığı	688.666	450.705
Toplam	688.666	450.705

Kıdem Tazminatı Karşılığı

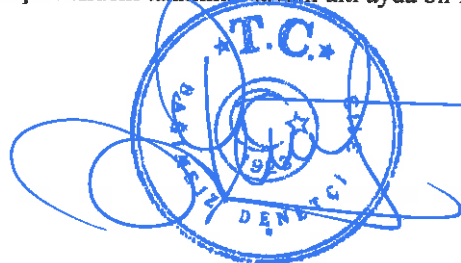
	31.12.2025	31.12.2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.513.397	1.453.260
Toplam	1.513.397	1.453.260

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 ya da emeklilik yaşına gelmiş çalışanına kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır.

Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31.12.2025 tarihi itibarıyla, 64.948,77 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, 31.12.2025 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 (31.12.2024: % 27) ve %30 faiz oranı (31.12.2024: % 29) varsayımlarına göre yaklaşık % 0,15 (31.12.2024: % 1,57) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmektedir.



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

Dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2025	31.12.2024
Dönem Başı Kıdem Tazminatı	1.453.260	1.164.240
Faiz Maliyeti	17.485	(1.240)
Cari Hizmet Maliyeti	(208.863)	478.470
Aktüeryal Kazanç/Kayıplar	594.504	169.650
Parasal Kayıp/Kazançlar	(342.989)	(357.860)
Dönem Sonu Kıdem Tazminatı	1.513.397	1.453.260

Verilen teminat mektupları, rehin ve ipotekler

Yoktur (31.12.2024: Yoktur).

Alınan teminat mektupları, rehin ve ipotekler

Yoktur (31.12.2024: Yoktur).

NOT 17 – DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.12.2025	31.12.2024
Ödenecek Vergi ve Fonlar	376.114	201.425
Toplam	376.114	201.425

NOT 18 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

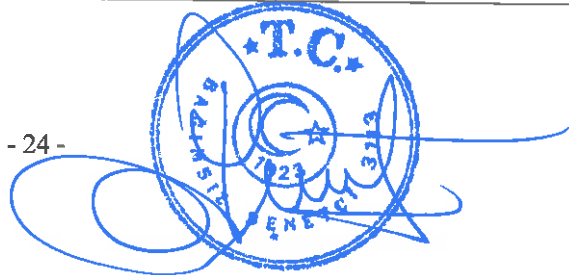
Sermaye Yapısı

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 37.500.000 TL'dir (31.12.2024: 37.500.000 TL).

Şirket'in ödenmiş sermayesi 37.500.000 TL (31.12.2024: 20.000.000 TL) olup sermaye beheri 1 TL değerinde 37.500.000 adet (31.12.2024: 20.000.000 adet) paydan oluşmaktadır.

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıda açıklanmıştır;

	31.12.2025		31.12.2024	
Nominal Sermaye	Oran	Tutar	Oran	Tutar
Omurga Yapı A.Ş.	24,15%	9.056.250	24,15%	4.830.000
Mehmet Erkin	24,34%	9.127.035	24,34%	4.867.752
Muhlis Burak Divanlıoğlu	24,34%	9.127.035	24,34%	4.867.752
Aydonat Atasever	24,34%	9.127.035	24,34%	4.867.752
Oğuz Kösebay	2,83%	1.062.645	2,83%	566.744
Toplam	100%	37.500.000	100%	20.000.000



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 18 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

	31.12.2025	31.12.2024
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	84.593.981	83.241.128
Toplam	84.593.981	83.241.128

Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)

	31.12.2025	31.12.2024
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	(1.791.008)	(1.196.504)
Vergi Etkisi	447.788	269.437
Toplam	(1.343.220)	(927.067)

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.

	31.12.2025	31.12.2024
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	33.308.654	30.609.253
Toplam	33.308.654	30.609.253

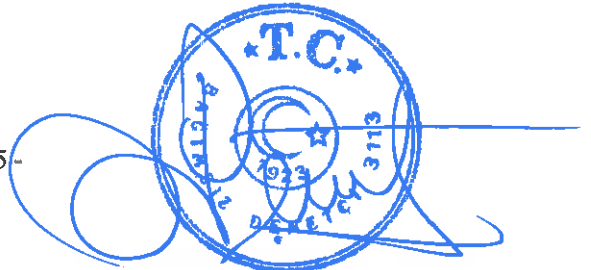
Geçmiş Yıllar Karları /(Zararları)

	31.12.2025	31.12.2024
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	(92.627.834)	(60.968.059)
Toplam	(92.627.834)	(60.968.059)

NOT 19 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılat

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Yurtiçi Satışlar		
Portföy Yönetim Komisyon Gelirleri	27.321.180	52.422.913
Net Satışlar	27.321.180	52.422.913



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Genel Yönetim Giderleri

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Amortisman ve Tükenme Payları	(470.276)	(456.479)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	191.378	(477.231)
İzin Karşılığı	(344.333)	(231.946)
Personel Ücretleri	(18.009.658)	(17.533.979)
Vergi ve Bağımsız Denetim Giderleri	(852.110)	(746.598)
Fon Hizmet Birimi Giderleri	(4.376.686)	(2.872.426)
Danışmanlık Giderleri	(5.039.585)	(4.549.829)
Vergi Resim Ve Harçlar	(1.574.399)	(1.984.990)
Ofis Kira Giderleri	(2.256.366)	(337.405)
Üyelik Giderleri	(188.470)	(42.425)
Bilgi İşlem Giderleri	—	(3.517)
Diğer Çeşitli Giderler	(919.646)	(1.234.054)
Toplam	(33.840.151)	(30.470.879)

KGK'nın 30.03.2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19.08.2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	256.000	160.000
Toplam	256.000	160.000

NOT 21 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Not 20'de açıklamıştır.



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 22– ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Yansıtma Gelirleri	605.440	24.758
Toplam	605.440	24.758

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Önceki Dönem Gider ve Zararlar	(5.690)	(31.686)
Toplam	(5.690)	(31.686)

NOT 23– YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Finansal Yatırım Değerleme Karları	837.081	4.837.803
Toplam	837.081	4.837.803

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

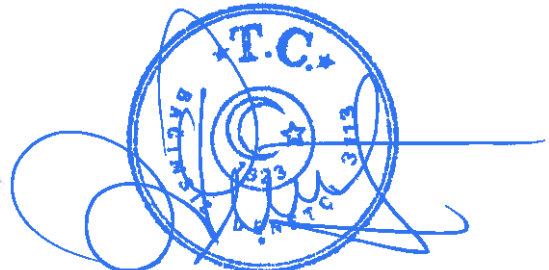
	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Finansal Yatırım Değerleme Zararları	(2.178.016)	(14.513.379)
Toplam	(2.178.016)	(14.513.379)

NOT 24 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirketin 31.12.2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansman giderleri yoktur (01.01.-31.12.2024: Yoktur).

Finansman Gelirleri

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Kur Farkı Geliri	427	838.601
Faiz Geliri	973.963	276.332
Toplam	974.390	1.114.933



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZ

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Aktüeryal Kayıplar	(594.504)	(169.650)
Ertelenmiş Vergi Geliri	178.351	50.895
Toplam	(416.153)	(118.755)

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- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Dönem Net Karı	(19.929.652)	(10.107.521)
Hisse Adedi	37.500.000	20.000.000
Hisse Başına Kar/Zarar	(0,53)	(0,51)

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.

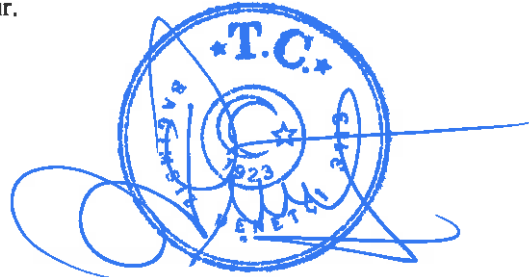
Piyasa riski

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.



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

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:

	31.12.2025	31.12.2024
Finansal Borçlar	6.810	10.456
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(449.885)	(2.148.926)
Net Finansal Borçlar	(443.075)	(2.138.470)
Özkaynaklar	41.501.929	61.847.734
Özkaynaklar- Net Finansal Borçlar	41.945.004	63.986.204
Net Finansal Borçlar/Özkaynaklar	(1,06%)	(3%)



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

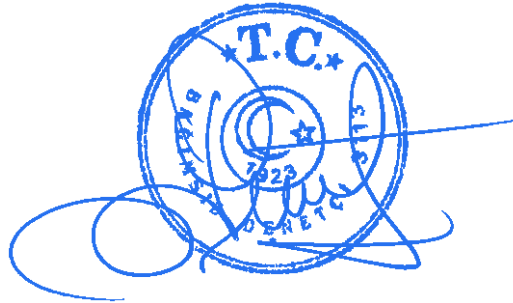
Likidite risk yönetimi

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.

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in likidite yükümlülüğü aşağıdaki gibidir.

31.12.2025						
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	2.848.499	2.848.499	2.848.499	--	--	--
Finansal Borçlar	6.810	6.810	6.810	--	--	--
Ticari Borçlar	2.593.418	2.593.418	2.593.418	--	--	--
Çalışanlara Borçlar	248.271	248.271	248.271	--	--	--

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	935.119	935.119	935.119	--	--	--
Finansal Borçlar	10.456	10.456	10.456	--	--	--
Ticari Borçlar	361.920	361.920	361.920	--	--	--
Çalışanlara Borçlar	562.743	562.743	562.743	--	--	--



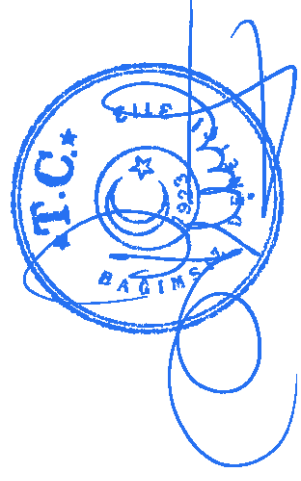
OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 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:

31.12.2025	Alacaklar					Finansal Yatırımlar	Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	29.539.161	31.002	3.679.524	212.668	19.457.057	449.885	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı							
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	29.539.161	31.002	3.679.524	212.668	19.457.057	449.885	
B. Koşulları yeniden görülmüş 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							



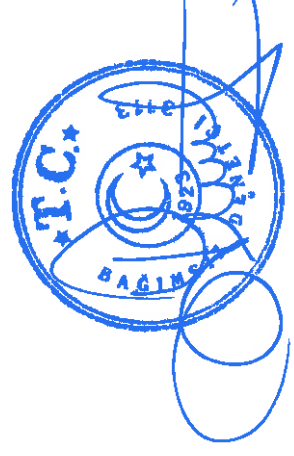
OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 tarihli 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 itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	20.851.520	22.601	915.796	89.526	27.127.641	2.148.926	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	20.851.520	22.601	915.796	89.526	27.127.641	2.148.926	
B. Koşulları yeniden görülmüş 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 değeri	--	--	--	--	--	--	
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	
- Net değer in 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 A.Ş.
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 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.

Döviz pozisyonu tablosu:

	31.12.2025				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)	--	--	--	--	--	--	--	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	28.857	--	600	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	--	--	--	--	28.857	--	600	--
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)	--	--	--	--	28.857	--	600	--
10. Ticari Borçlar	--	--	--	--	--	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük. ler	--	--	--	--	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (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)	--	--	--	--	--	--	--	--
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük)	--	--	--	--	28.857	--	600	--
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeği	--	--	--	--	28.857	--	600	--
23. İhracat	--	--	--	--	--	--	--	--
24. İthalat	--	--	--	--	--	--	--	--



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 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:**

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülüğü bulunmadığından döviz kuru duyarlılık analizi yoktur.

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	2.886	2.886	--	--
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	2.886	2.886	--	--
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)	2.886	(2.886)	--	--

Fiyat riski

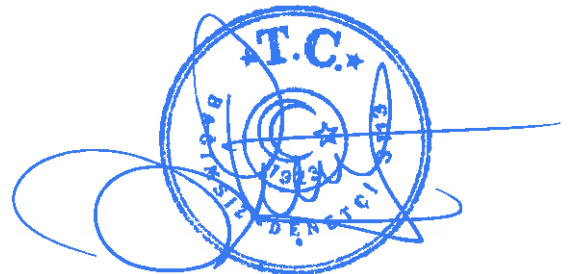
Şirket'in, 31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla portföyünde hisse senedi bulunmadığından hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmamaktadır.

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 ayırımında 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:

	31.12.2025	31.12.2024
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Kredi Kartı Borçları	6.810	10.456



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.12.2025 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 direkt ya da indirekt 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
	31.12.2025	31.12.2024	
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	19.457.057	27.127.641	Seviye 1
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	--	--	Seviye 2
Toplam	19.457.057	27.127.641	

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

NOT 29 – FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

