

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.03.2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO VE DİPNOTLARI**

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

**01.01.-31.03.2026 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	6-32

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31.03.2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş 31.03.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2025
	Dipnot		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	930.339	495.063
Finansal Yatırımlar	4-7	31.688.874	21.410.974
Ticari Alacaklar	5	31.058.592	32.539.659
<i>İlişkili Taraflar</i>	5-7	31.026.834	32.505.544
<i>Diğer Taraflar</i>	5	31.758	34.115
Diğer Alacaklar	6	5.139.035	4.283.054
<i>İlişkili Taraflar</i>	6-7	4.777.100	4.049.029
<i>Diğer Taraflar</i>	6	361.935	234.025
Peşin Ödenmiş Giderler	8	1.938.701	229.964
Diğer Dönen Varlıklar	10	12.379.408	18.250.322
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		83.134.949	77.209.036
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	11	385.672	468.617
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	12.478	40.609
Ertelenmiş Vergi Varlığı	15	540.217	570.468
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		938.367	1.079.694
TOPLAM VARLIKLAR		84.073.316	78.288.730

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31.03.2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 31.03.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Finansal Yükümlülükler	13	6.266	7.494
Ticari Borçlar	5	3.587.982	2.853.854
<i>İlişkili Taraflar</i>	5-7	2.727.888	2.244.861
<i>Diğer Taraflar</i>	5	860.094	608.993
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	777.425	273.203
Diğer Borçlar	7	27.501.100	12.066.729
<i>İlişkili Taraflar</i>	7	27.501.100	12.066.729
Kısa Vadeli Karşılıklar	16	14.078.308	15.338.553
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	16	828.183	757.823
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	16	13.250.125	14.580.730
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	17	403.530	413.885
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		46.354.611	30.953.718
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	1.520.409	1.665.375
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	16	1.520.409	1.665.375
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.520.409	1.665.375
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	18	37.500.000	37.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18	96.854.909	96.854.909
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	18	(1.468.333)	(1.478.110)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	36.653.577	36.653.577
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18	(123.860.739)	(101.929.711)
Net Dönem Karı/Zararı	26	(9.481.118)	(21.931.028)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		36.198.296	45.669.637
TOPLAM KAYNAKLAR		84.073.316	78.288.730

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
01.01-31.03.2026 HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01.- 31.03.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01.- 31.03.2025
	Dipnot		
Hasılat	19	10.321.531	6.306.009
BRÜT KAR (ZARAR)		10.321.531	6.306.009
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(12.524.200)	(10.825.254)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	1.022	11.758
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(4.037.222)	(6.261)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		(6.238.869)	(4.513.748)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	755.063	210.594
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	23	(253.391)	(31.364)
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		(5.737.197)	(4.334.518)
Finansman Gelirleri	24	207.761	175.439
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	2	(3.977.681)	(6.083.698)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		(9.507.117)	(10.242.777)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		25.999	67.752
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	15	25.999	67.752
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		(9.481.118)	(10.175.025)
DÖNEM KARI (ZARARI)		(9.481.118)	(10.175.025)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		9.776	182.192
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16-25	13.966	260.277
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	25	(4.190)	(78.085)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		9.776	182.192
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(9.471.342)	(9.992.833)

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş 01.01.-31.03.2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZ SERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sermaye	Tanımlanmış Fayda	Kardan	Geçmiş Yıllar	Dönem Net	Toplam
	Ödenmiş	Düzeltilme	Planları Birikmiş	Ayrılan	Karları/Zararları	Kar/Zararı	Özkaynaklar
01.01.-31.03.2025	Sermaye	Farkları	Yeniden Ölçüm	Kısıtlanmış	(+/-)	(+/-)	
			Kazançları (Kayıpları)	Yedekler			
			(+/-)				
Dönem Başı Bakiyeleri	20.000.000	87.435.238	(1.020.165)	33.683.097	(67.090.596)	(11.122.537)	61.885.037
Transferler	--	--	--	--	(11.122.537)	11.122.537	--
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (+/-)	--	--	182.193	--	--	(10.175.026)	(9.992.833)
Dönem Sonu Bakiyeler	20.000.000	87.435.238	(837.972)	33.683.097	(78.213.133)	(10.175.026)	51.892.204

		Sermaye	Tanımlanmış Fayda	Kardan	Geçmiş Yıllar	Dönem Net	Toplam
	Ödenmiş	Düzeltilme	Planları Birikmiş	Ayrılan	Karları/Zararları	Kar/Zararı	Özkaynaklar
	Sermaye	Farkları	Yeniden Ölçüm	Kısıtlanmış	(+/-)	(+/-)	
			Kazançları (Kayıpları)	Yedekler			
			(+/-)				
01.01.-31.03.2026	37.500.000	96.854.909	(1.478.110)	36.653.577	(101.929.711)	(21.931.028)	45.669.637
Dönem Başı Bakiyeleri	37.500.000	96.854.909	(1.478.110)	36.653.577	(101.929.711)	(21.931.028)	45.669.637
Transferler	--	--	--	--	(21.931.028)	21.931.028	--
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (+/-)	--	--	9.777	--	--	(9.481.118)	(9.471.341)
Dönem Sonu Bakiyeler	37.500.000	96.854.909	(1.468.333)	36.653.577	(123.860.739)	(9.481.118)	36.198.296

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
01.01.-31.03.2026 HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	Dipnot Referansları	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		436.503	(2.228.048)
Dönem Karı (Zararı)		(9.481.118)	(10.175.025)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	26	(9.481.118)	(10.175.025)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(1.461.869)	2.782.485
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11, 12	111.076	134.113
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(1.395.434)	2.766.624
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14	(64.829)	581.435
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	16	(1.330.605)	2.185.189
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(207.761)	(175.439)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	24	(207.761)	(175.439)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	15	(21.809)	10.332
Parasal Kazanç (Kayıp) İle İlgili Düzeltmeler		52.059	46.855
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		11.171.729	4.989.053
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		(10.277.900)	2.553.283
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		1.481.067	(2.962.023)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	1.478.710	(2.862.039)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	5	2.357	(99.984)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(855.981)	(280.783)
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(728.071)	(270.437)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	(127.910)	(10.346)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	(1.708.737)	(1.201.686)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		734.128	1.048.117
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	483.027	667.426
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	5	251.101	380.691
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	504.222	126.671
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		15.434.371	3.664.229
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	6	15.434.371	3.664.229
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		5.860.559	2.041.245
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	10	5.870.914	2.174.495
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	17	(10.355)	(133.250)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		228.742	(2.403.487)
Alınan Faiz	24	207.761	175.439
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		--	--
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	--	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.227)	(3.090)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1.227)	(3.090)
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	(1.227)	(3.090)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		435.276	(2.231.138)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C+D)		435.276	(2.231.138)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	495.063	2.364.724
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	3	930.339	133.586

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket'in 31.03.2026 tarihinde sona eren hesap dönemindeki ortalama personel sayısı 9'dur (31.12.2025: 9).

31.03.2026 tarihi itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklık ve iştirak yatırımı bulunmamaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13.06.2013 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 ekteki 31.03.2026 ve 31.12.2025 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 ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 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
31.03.2026	3.866,74	1,10042	391%
31.12.2025	3.513,87	1,0000	211%

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.

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 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.

31.03.2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin net parasal kazanç/(kayıp) aşağıdaki gibidir.

Parasal Kazanç/(Kayıp)	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Diğer dönen varlıkların endeksleme farkı	114.788	(5.727)
Maddi duran varlıkların endeksleme farkı	(16.524)	57.518
Maddi olmayan duran varlıkların endeksleme farkı	(24.425)	(8.892)
Ertelenmiş vergi endeksleme farkı	(21.136)	(19.601)
Sermayenin endeksleme farkı	(12.260.928)	(10.386.973)
Yasal yedeklerinin endeksleme farkı	(153.692)	(153.979)
Geçmiş yıl kar/zararlarının endeksleme farkı	11.459.277	7.263.706
Kar yedeklerinin endeksleme farkı	(3.191.231)	(2.925.584)
Gelir tablosunun endeksleme farkı	116.190	95.834
Toplam	(3.977.681)	(6.083.698)

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 ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 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

31.03.2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 01.01.2026 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) 01.01.2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

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.

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

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 olmamıştır.

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 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'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.

Söz konusu iyileştirmelerin 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 uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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

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

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

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 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 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.

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.

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Hizmet gelirleri

Portföy yönetim komisyonları gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelir ve gideri

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

Maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlar

Maddi duran varlıklar, 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 amortisman 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 amortisman tabi tutulur.

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

Borçlanma Maliyetleri

Tüm finansal giderler, oluştukları dönemlerde kar/zarara kaydedilmektedir.

Ticari ve Diğer Alacaklar

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

Sermaye

Adi hisse senetleri

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

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 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)

Ticari ve Diğer Borçlar

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

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Yabancı Para İşlemler

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar

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

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

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 ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 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

	31.03.2026	31.12.2025
Bankalar	930.339	495.063
Vadesiz Mevduat- TL	468.959	1.161
Vadeli Mevduat - TL	461.380	493.902
Toplam	930.339	495.063

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	31.03.2026	31.12.2025
Yatırım Fonları	31.688.874	21.410.974
Toplam	31.688.874	21.410.974

Yatırım fonlarının tamamı Şirket'in kurucusu olduğu yatırım fonlarına aittir. Bknz Not:7

NOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31.03.2026	31.12.2025
Müşteriler	31.058.592	32.539.659
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	31.026.834	32.505.544
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	31.758	34.115
Toplam	31.058.592	32.539.659

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31.03.2026	31.12.2025
Satıcılar	3.587.982	2.853.854
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	2.727.888	2.244.861
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	860.094	608.993
Toplam	3.587.982	2.853.854

NOT 6 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31.03.2026	31.12.2025
Diğer Alacaklar	5.138.435	4.282.394
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4.777.100	4.049.029
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	361.335	233.365
Verilen Depozito ve Teminatlar	600	660
Toplam	5.139.035	4.283.054

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31.03.2026	31.12.2025
Ortaklara Borçlar	27.501.100	12.056.825
Personele Borçlar	--	9.904
Toplam	27.501.100	12.066.729

NOT 7 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Finansal Yatırımlar

	31.03.2026	31.12.2025
OG3 Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	13.879.017	9.848.971
OGS Sabuncu Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	45.295	7.344
GIO Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	17.764.562	11.554.659
Toplam	31.688.874	21.410.974

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili Taraflardan Alacaklar

	31.03.2026	31.12.2025
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	31.026.834	32.505.544
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>	<i>1.171.484</i>	<i>1.112.386</i>
<i>Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu</i>		
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>	<i>220.109</i>	<i>209.596</i>
<i>İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu</i>		
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>	<i>268.531</i>	<i>319.761</i>
<i>Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>		
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>	<i>25.399.519</i>	<i>26.967.756</i>
<i>GIO Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>		
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>	<i>2.494.568</i>	<i>2.286.088</i>
<i>DBE Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>		
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>	<i>213.157</i>	<i>193.533</i>
<i>Geometri Melek Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>		
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>	<i>181.247</i>	<i>21.367</i>
<i>Dokuzuncu Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>		
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>	<i>128.989</i>	<i>146.456</i>
<i>Digital Transformation Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>		
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>	<i>244.378</i>	<i>256.341</i>
<i>Batu Kartal Gayrimenkul Yatırım Fonu</i>		
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>	<i>217.418</i>	<i>622.954</i>
<i>Gamecapita Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>		
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>	<i>69.079</i>	<i>157.422</i>
<i>Sabuncu Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>		
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>	<i>90.954</i>	<i>30.761</i>
<i>Özgün Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu</i>		
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>	<i>289.133</i>	--
<i>Sharks and Partners Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>		
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>	<i>38.268</i>	--
<i>Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu</i>		

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	31.03.2026	31.12.2025
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4.777.100	4.049.029
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>		
<i>Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu</i>	54.595	57.656
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>		
<i>İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu</i>	143.940	155.003
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>		
<i>Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>	12.029	10.815
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>		
<i>Batı Kartal Gayrimenkul Yatırım Fonu</i>	6.846	103.266
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>		
<i>Sharks and Partners Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>	52.685	55.554
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>		
<i>GIO Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>	2.673.681	2.102.343
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>		
<i>Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu</i>	75.148	36.356
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>		
<i>Dokuzuncu Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>	32.922	17.104
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>		
<i>DBE Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>	1.361.120	990.585
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>		
<i>Geometri Melek Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>	20.997	18.768
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>		
<i>Sabuncu Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>	136.818	122.953
<i>Omurga Park Gayrimenkul Yatırım A.Ş.</i>	469	516
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>		
<i>Gamecapita Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>	33.411	361.407
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</i>		
<i>Digital Transformation Girişim Sermayesi Fonu</i>	17.381	16.703
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Özgül</i>	155.058	--
<i>Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu</i>		
Toplam	35.803.934	36.554.573

İlişkili Taraflara Borçlar

	31.03.2026	31.12.2025
Kısa Vadeli Borçlar		
Ticari Borçlar	2.727.888	2.244.861
- <i>Omurga Park Gayrimenkul Yatırım A.Ş.</i>	2.727.888	2.244.861
Ortaklara Borçlar	21.247.100	5.174.785
- <i>Aydonat Atasever</i>	5.036.500	1.578.605
- <i>Muhlis Burak Divanlıoğlu</i>	5.036.500	1.798.090
- <i>Mehmet Erkin</i>	5.036.500	1.798.090
- <i>Omurga Yapı A.Ş.</i>	5.493.250	--
- <i>Oğuz Kösebay</i>	644.350	--
Sermaye Ödemeleri	6.254.000	6.882.039
Personele Borçlar	--	9.905
Toplam	30.228.988	14.311.590

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Üst Düzey yöneticilerine sağlanan ücret ve benzeri menfaatler:

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.12.2025
Üst Düzey Yöneticilerine Sağlanan Ücret ve Benzeri Menfaatler	1.449.386	4.858.767

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31.03.2026	31.12.2025
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.938.701	229.964
Toplam	1.938.701	229.964

NOT 9 – CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

Yoktur. (31.12.2025: Yoktur.)

NOT 10 – DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

	31.03.2026	31.12.2025
Performans Ücreti Gelir Tahakkukları (*)	12.327.820	17.920.426
İş Avansları	51.588	329.896
Toplam	12.379.408	18.250.322

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

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31.03.2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin maddi varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Brüt Değeri	01.01.2026	İlaveler	Çıkışlar	31.03.2026
Mobilya ve Demirbaşlar	1.517.820	--	--	1.517.820
Toplam	1.517.820	--	--	1.517.820
Birikmiş Amortismanlar				
Mobilya ve Demirbaşlar	(1.049.203)	(82.945)	--	(1.132.148)
Toplam	(1.049.203)	(82.945)	--	(1.132.148)
Net Defter Değeri	468.617			385.672

31.12.2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin maddi varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Brüt Değeri	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2025
Mobilya ve Demirbaşlar	1.500.535	17.285	--	1.517.820
Toplam	1.500.535	17.285	--	1.517.820
Birikmiş Amortismanlar				
Mobilya ve Demirbaşlar	(719.227)	(329.976)	--	(1.049.203)
Toplam	(719.227)	(329.976)	--	(1.049.203)
Net Defter Değeri	781.308			468.617

NOT 12 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31.03.2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin maddi olmayan varlıklar ve ilgili birikmiş itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Brüt Değeri	01.01.2026	İlaveler	Çıkışlar	31.03.2026
Haklar	725.225	--	--	725.225
Toplam	725.225	--	--	725.225
Birikmiş Amortismanlar				
Haklar	(684.616)	(28.131)	--	(712.747)
Toplam	(684.616)	(28.131)	--	(712.747)
Net Defter Değeri	40.609			12.478

31.12.2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin maddi olmayan varlıklar ve ilgili birikmiş itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Brüt Değeri	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2025
Haklar	725.225	--	--	725.225
Toplam	725.225	--	--	725.225
Birikmiş Amortismanlar				
Haklar	(497.090)	(187.526)	--	(684.616)
Toplam	(497.090)	(187.526)	--	(684.616)
Net Defter Değeri	228.135			40.609

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 –KISA VADELİ BORÇLANMALAR

Kısa Vadeli Borçlanmalar

	31.03.2026	31.12.2025
Kredi Kartı Borçları	6.266	7.494
Toplam	6.266	7.494

NOT 14 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31.03.2026	31.12.2025
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri ve Gelir Vergileri	777.425	273.203
Toplam	777.425	273.203

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 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. 7456 Sayılı “06.02.2023 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 2026 yılı için %30’dur (2025: %30). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Zararlar Kanun’da öngörülen şartların sağlanması koşuluyla gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

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

Gelir Vergisi Stopajı

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

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

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye’de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri 22.12.2021 tarihine kadar %15 oranında stopaja tabii idi. Ancak, 22.12.2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 4936 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı uyarınca 193 numaralı Gelir Vergisi Kanunu ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun kar payı dağıtımına ilişkin hükümlerinde düzenleme yapılmış olup, %15 olan stopaj oranı %10’a indirilmiştir.

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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

Şirket'in 31.03.2026 tarihi itibarıyla dönem karı vergi yükümlülüğü bulunmamaktadır (31.12.2025: Yoktur).

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Yükümlülükler

Vergi giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Ertelenen Vergi Gelir/Gideri	25.999	67.752
Toplam Vergi Gelir/Gideri	25.999	67.752

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 muhasebeleşirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

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

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

31.03.2026 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla ertelenen vergiye konu olan geçici farklar ve etkin vergi oranları kullanılarak hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğünün dağılımı aşağıda özetlenmiştir:

	31.03.2026		31.12.2025	
	Geçici Fark	Ertelenen Vergi Etkisi	Geçici Fark	Ertelenen Vergi Etkisi
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(547.875)	(164.361)	(521.640)	(156.492)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.520.409	456.123	1.665.375	499.613
İzin Karşılığı	828.183	248.455	757.823	227.347
Ertelenen Vergi Varlığı (Yükümlülüğü)	1.800.717	540.217	1.901.558	570.468

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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

	31.03.2026	31.12.2025
1 Ocak İtibariyle Açılış Bakiyesi	570.468	512.474
Ertelenen Vergi Geliri /(Gideri)	25.999	(17.316)
Diğer Kapsamlı Gelir İle İlişkilendirilen Ertelenmiş Vergi	(4.190)	196.260
Parasal Kazanç / (Kayıp)	(52.059)	(120.950)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Bakiyesi (Net)	540.217	570.468

NOT 16 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Diğer Karşılıklar

	31.03.2026	31.12.2025
Portföy Yönetimi Ücreti İade Karşılığı	13.250.125	14.580.730

İzin Karşılığı

	31.03.2026	31.12.2025
Kullanılmayan İzin Karşılığı	828.133	757.823

Kıdem Tazminatı Karşılığı

	31.03.2026	31.12.2025
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.520.409	1.665.375

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 31.03.2026 tarihi itibarıyla, 64.948,77 TL (31.12.2025: 64.948,77 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, 31.03.2026 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Bilanço tarihindeki karşılıklar, yıllık %30 enflasyon (31.12.2025: %30,20) ve %31 faiz oranı (31.12.2025: %30) varsayımlarına göre yaklaşık %0,77 (31.12.2025: %0,15) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmektedir.

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 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.

	31.03.2026	31.12.2025
Dönem Başı Kıdem Tazminatı	1.665.375	1.599.199
Faiz Maliyeti	(2.325)	19.241
Cari Hizmet Maliyeti	(18.653)	(229.837)
Aktüeryal Kazanç ve Zararlar	(13.966)	654.205
Parasal Kayıp ve Kazançlar	(110.022)	(377.433)
Dönem Sonu Kıdem Tazminatı	1.520.409	1.665.375

Verilen teminat mektupları, rehin ve ipotekler

Yoktur (31.12.2025: Yoktur).

Alınan teminat mektupları, rehin ve ipotekler

Yoktur (31.12.2025: Yoktur).

NOT 17 – DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.03.2026	31.12.2025
Ödenecek Vergi ve Fonlar	403.529	413.885
Toplam	403.529	413.885

NOT 18 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 37.500.000 TL'dir (31.12.2025: 37.500.000 TL).

Şirket'in ödenmiş sermayesi 37.500.000 TL (31.12.2025: 37.500.000 TL) olup sermaye beheri 1 TL değerinde 37.500.000 adet (31.12.2025: 37.500.000 adet) paydan oluşmaktadır.

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıda açıklanmıştır;

	31.03.2026		31.12.2025	
Nominal Sermaye	Oran	Tutar	Oran	Tutar
Omurga Yapı A.Ş.	24,15%	4.830.000	24,15%	9.056.250
Mehmet Erkin	24,34%	4.867.752	24,34%	9.127.035
Muhlis Burak Divanlıoğlu	24,34%	4.867.752	24,34%	9.127.035
Aydonat Atasever	24,34%	4.867.752	24,34%	9.127.035
Oğuz Kösebay	2,83%	566.744	2,83%	1.062.645
Toplam	100%	37.500.000	100%	37.500.000

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

	31.03.2026	31.12.2025
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	96.854.909	96.854.908

Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)

	31.03.2026	31.12.2025
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(1.956.898)	(1.970.864)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	488.565	492.754
Toplam	(1.468.333)	(1.478.110)

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.

	31.03.2026	31.12.2025
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	36.653.577	36.653.577

Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları

	31.03.2026	31.12.2025
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	(123.860.738)	(101.929.710)

NOT 19 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılat

	01.01- 31.03.2026	01.01- 31.03.2025
Yurtiçi Satışlar	10.321.531	6.306.009
- Portföy Yönetim Komisyon Gelirleri	10.321.531	6.306.009
Net Satışlar	10.321.531	6.306.009

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 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.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Amortisman ve Tükenme Payları	(111.076)	(134.113)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(20.978)	(283.763)
İzin Karşılığı	(139.517)	(567.312)
Personel Ücretleri	(5.319.121)	(5.117.805)
Vergi ve Bağımsız Denetim Giderleri	(219.831)	(373.808)
Fon Hizmet Birimi Giderleri	(1.892.257)	(1.039.427)
Danışmanlık Giderleri	(2.237.089)	(1.946.277)
Vergi Resim Ve Harçlar	(571.115)	(487.402)
Ofis Kira Giderleri	(703.448)	(683.304)
Üyelik Giderleri	(135.986)	(110.507)
Bilgi İşlem Giderleri	(458.777)	(20.960)
Diğer Çeşitli Giderler	(715.005)	(60.576)
Toplam	(12.524.200)	(10.825.254)

NOT 21 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Not 20’de açıklamıştır.

NOT 22– ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Yansıtma Gelirleri	1.022	11.758
Toplam	1.022	11.758

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Performans Ücreti Gelir Tahakkuku İptali	(3.957.228)	--
Önceki Dönem Gider ve Zararlar	(79.994)	(6.261)
Toplam	(4.037.222)	(6.261)

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 23– YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Finansal Yatırım Değerleme Karları	755.063	210.594
Toplam	755.063	210.594

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Finansal Yatırım Değerleme Zararları	(253.391)	(31.364)
Toplam	(253.391)	(31.364)

NOT 24 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman Giderleri

Yoktur. (31.12.2025: Yoktur.)

Finansman Gelirleri

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Faiz Geliri	207.761	175.439
Toplam	207.761	175.439

NOT 25 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZ

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Aktüeryal kazançlar/(kayıplar)	13.966	260.277
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	(4.190)	(78.085)
Toplam	9.776	182.192

NOT 26 – PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

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.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Dönem Net Karı/(Zararı)	(9.481.118)	(10.175.025)
Hisse Adedi	37.500.000	20.000.000
Hisse Başına Kar/(Zarar)	(0,25)	(0,51)

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Tanımlamaları:

Kredi riski:

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

Likidite riski:

Bir işletmenin finansal borçlardan kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirmekte zorlanması riskidir.

Piyasa riski:

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

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

Finansal Risk Yönetimi

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

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

Şirket'in Finansal Risk Tabloları ve İlgili Analizler

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

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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:

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	31.03.2026	31.12.2025
Finansal Borçlar	6.266	7.494
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(930.339)	(495.063)
Net Finansal Borçlar	(924.073)	(487.569)
Özkaynaklar	36.198.296	45.669.637
Özkaynaklar- Net Finansal Borçlar	37.122.369	46.157.206
Net Finansal Borçlar/Özkaynaklar	(2,49%)	(1%)

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.

31.03.2026 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in likidite yükümlülüğü aşağıdaki gibidir;

31.03.2026						
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	4.371.673	4.371.673	4.371.673	--	--	--
Finansal Borçlar	6.266	6.266	6.266	--	--	--
Ticari Borçlar	3.587.982	3.587.982	3.587.982	--	--	--
Çalışanlara Borçlar	777.425	777.425	777.425	--	--	--

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	3.134.551	3.134.551	3.134.551	--	--	--
Finansal Borçlar	7.494	7.494	7.494	--	--	--
Ticari Borçlar	2.853.854	2.853.854	2.853.854	--	--	--
Çalışanlara Borçlar	273.203	273.203	273.203	--	--	--

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 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:

31.03.2026	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	31.026.834	31.758	4.777.100	361.935	31.688.874	930.339
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	31.026.834	31.758	4.777.100	361.935	31.688.874	930.339
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 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 (Devamı):

31.12.2025	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	32.505.544	34.115	4.049.029	234.025	21.410.974	495.063
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	32.505.544	34.115	4.049.029	234.025	21.410.974	495.063
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--

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. Şirket'in 31.03.2026 dönemine ait döviz pozisyonu tablosu ve döviz kuru riski bulunmamaktadır (31.12.2025: Yoktur).

Fiyat riski

Şirket'in, 31.03.2026 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla portföyünde hisse senedi bulunmadığından hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmamaktadır.

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Piyasa riski

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Bunlar, yabancı para riski, faiz oranı riski ve finansal araçlar veya emtianın fiyat değişim riskidir. Şirket faaliyeti gereği piyasa riskine (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve hisse senedi fiyat riski) maruz kalmaktadır. Şirket menkul kıymetlerini gerçeğe uygun fiyatlar ile değerleyerek önceki yılda olduğu gibi, maruz kalınan piyasa riskini faiz ve hisse senedi pozisyon riski ayrımında günlük olarak takip etmektedir. Şirket Yönetim Kurulu'na, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler ve limitler belirlenmekte, menkul kıymet portföyü, portföy yöneticileri tarafından bu çerçevede yönetilmektedir. Ekonomik tablonun ve piyasaların durumuna göre bu limit ve politikalar değişim göstermekte, belirsizliğin hâkim olduğu dönemlerde riskin asgari düzeye indirilmesine çalışılmaktadır.

Faiz Pozisyonu Tablosu ve Duyarlılık Analizi:

Sabit Faizli Finansal Araçlar	31.03.2026	31.12.2025
Vadeli Mevduat	461.380	493.902
Kredi Kartı Borçları	6.266	7.494

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.

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31.03.2026 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) (Devamı)**

Finansal varlıkların seviye sınıflamaları

	Gerçeğe Uygun Değer		Gerçeğe Uygun Seviyesi
	31.03.2026	31.12.2025	
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	31.688.874	21.410.974	Seviye 1
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	--	--	Seviye 2
Toplam	31.688.874	21.410.974	

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 (31.12.2025: Yoktur).