

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
ANONİM ŞİRKETİ 30.06.2026 HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARI
VE SINIRLI DENETİM RAPORU**



Grant Thornton

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Reşit Paşa Mahallesi
Eski Büyükdere Caddesi
Park Plaza Kat:10
No:14 Sarıyer/ İstanbul
T +90 212 373 00 00
F +90 212 291 77 97
www.grantthornton.com.tr

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin (Şirket) 30.06.2026 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket Yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Gül Şahin
Sorumlu Denetçi

E-imzalıdır

İstanbul, 14.08.2026

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

**01.01.-30.06.2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER	Sayfa
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-29

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30.06.2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.06.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2025
	Dipnot		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	471.148	529.784
Finansal Yatırımlar	4-7	31.632.019	22.912.612
Ticari Alacaklar	5	32.557.835	34.821.797
<i>İlişkili Taraflar</i>	5-7	32.545.968	34.785.289
<i>Diğer Taraflar</i>	5	11.867	36.508
Diğer Alacaklar	6	6.084.269	4.583.443
<i>İlişkili Taraflar</i>	6-7	5.955.019	4.333.004
<i>Diğer Taraflar</i>	6	129.250	250.439
Peşin Ödenmiş Giderler	8	1.549.773	246.092
Diğer Dönen Varlıklar	10	12.495.856	19.530.291
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		84.790.900	82.624.019
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	11	332.149	501.483
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	8.346	43.457
Ertelenmiş Vergi Varlığı	15	523.435	610.477
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		863.930	1.155.417
TOPLAM VARLIKLAR		85.654.830	83.779.436

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30.06.2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.06.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Finansal Borçlar	13	18.161	8.019
Ticari Borçlar	5	4.249.709	3.054.007
<i>İlişkili Taraflar</i>	5-7	3.415.776	2.402.302
<i>Diğer Taraflar</i>	5	833.933	651.705
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	391.230	292.364
Diğer Borçlar	6	28.748.598	12.913.017
<i>İlişkili Taraflar</i>	6	28.701.100	12.902.419
<i>Diğer Taraflar</i>	6	47.498	10.598
Kısa Vadeli Karşılıklar	16	13.993.258	16.414.307
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	16	743.133	810.972
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	16	13.250.125	15.603.335
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	17	488.049	442.913
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		47.889.005	33.124.627
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	1.603.746	1.782.175
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	16	1.603.746	1.782.175
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.603.746	1.782.175
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	18	37.500.000	37.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18	106.277.760	106.277.760
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş	18	(1.591.551)	(1.581.775)
Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	39.224.239	39.224.239
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18	(132.547.590)	(109.078.451)
Net Dönem Karı/Zararı		(12.700.779)	(23.469.139)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		36.162.079	48.872.634
TOPLAM KAYNAKLAR		85.654.830	83.779.436

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
01.01-30.06.2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER
KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.04.- 30.06.2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.04.- 30.06.2025
	Dipnot				
Hasılat	19	20.899.081	14.668.513	9.853.660	4.704.969
BRÜT KAR (ZARAR)		20.899.081	14.668.513	9.853.660	4.704.969
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(23.437.460)	(21.605.368)	(10.034.888)	(13.711.751)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	1.136	13.197	42	(1.619)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(4.042.831)	(6.849)	277.538	21.663
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		(6.580.074)	(6.930.507)	96.352	(8.986.738)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	808.019	303.279	--	(23.450)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	23	(332.920)	(280.171)	(61.758)	7.999.637
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		(6.104.975)	(6.907.399)	34.594	(1.010.551)
Finansman Gelirleri	24	368.251	337.923	145.919	(302.544)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	21	(6.964.895)	(10.210.492)	(2.708.243)	(2.141.021)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		(12.701.619)	(16.779.968)	(2.527.730)	(3.454.116)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		840	282.233	(26.982)	(16.515)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	15	840	282.233	(26.982)	(16.515)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		(12.700.779)	(16.497.735)	(2.554.712)	(3.470.631)
DÖNEM KARI (ZARARI)		(12.700.779)	(16.497.735)	(2.554.712)	(3.470.631)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(9.776)	(102.981)	(20.238)	(102.981)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16-25	(13.966)	(147.115)	(28.911)	(147.115)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	25	4.190	44.134	8.673	44.134
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(9.776)	(102.981)	(20.238)	(102.981)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(12.710.555)	(16.600.716)	(2.574.950)	(3.573.612)

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş 01.01.-30.06.2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZ SERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın 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.-30.06.2025							
Dönem Başı Bakiyeleri	20.000.000	101.576.655	(1.091.713)	36.045.428	(71.795.929)	(11.902.605)	72.831.836
Transferler	--	--	--	--	(11.902.605)	11.902.605	--
Yedeklere Transfer	--	--	--	3.178.812	(3.178.812)	--	--
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (+/-)	--	--	(100.740)	--	--	(16.138.825)	(16.239.565)
Dönem Sonu Bakiyeler	20.000.000	101.576.655	(1.192.453)	39.224.240	(86.877.346)	(16.138.825)	56.592.271

	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.-30.06.2026							
Dönem Başı Bakiyeleri	37.500.000	106.277.760	(1.581.775)	39.224.239	(109.078.451)	(23.469.139)	48.872.634
Transferler	--	--	--	--	(23.469.139)	23.469.139	--
Yedeklere Transferler	--	--	--	--	--	--	--
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (+/-)	--	--	(9.776)	--	--	(12.700.779)	(12.710.555)
Dönem Sonu Bakiyeler	37.500.000	106.277.760	(1.591.551)	39.224.239	(132.547.590)	(12.700.779)	36.162.079

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
01.01.-30.06.2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2025
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.686.531)	3.336.220
Dönem Karı (Zararı)		(12.700.779)	(16.138.824)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	18	(12.700.779)	(16.138.824)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(4.303.772)	3.609.004
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11-12	204.444	287.425
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(2.609.254)	4.681.464
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14	(256.044)	746.934
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	16	(2.353.210)	3.934.530
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(368.251)	(330.571)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	24	(368.251)	(330.571)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	15	(5.030)	(319.260)
Parasal Kazanç (Kayıp) İle İlgili Düzeltmeler		(1.525.681)	(710.054)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		14.949.769	15.535.469
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		(8.719.407)	4.554.497
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		2.263.962	(6.605.964)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	2.239.321	(6.224.863)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	5	24.641	(381.101)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(1.500.826)	(587.636)
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(1.622.015)	(563.303)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış	6	121.189	(24.333)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8-9	(1.303.681)	(830.126)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.195.702	1.743.561
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	1.013.474	1.347.529
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	5	182.228	396.032
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	98.866	134.441
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		15.835.581	13.945.480
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	6	15.835.581	13.945.480
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		7.079.572	3.181.216
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	10	7.034.435	3.244.438
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	17	45.137	(63.222)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(2.054.782)	3.005.649
Alınan Faiz	24	368.251	330.571
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		--	--
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	--
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	--	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		10.142	585
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		10.142	585
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	10.142	585
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE			
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		(1.676.389)	3.336.807
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		(1.676.389)	3.336.805
E. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		1.617.753	788.434
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)(A+B+C+D)		(58.636)	4.125.239
F. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	529.784	2.530.573
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E+F)	3	471.148	6.655.812

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 30.06.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 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 30.06.2026 tarihinde sona eren hesap dönemindeki ortalama personel sayısı 9'dur. (31.12.2025:9)

30.06.2026 tarihi itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklık ve iştirak yatırımı bulunmamaktadır (31.12.2025: Yoktur).

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 30.06.2026 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 30.06.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (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 30.06.2026 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

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

Tarih	Endeks	Düzenleme Katsayısı
30.06.2026	4.137,93	1,0000
31.12.2025	3.513,87	1,0000

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 30.06.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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.

30.06.2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin net parasal kazanç/(kayıp) aşağıdaki gibidir.

Parasal Kazanç/(Kayıp)	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Diğer dönen varlıkların endeksleme farkı	203.005	72.059	80.166	12.320
Maddi duran varlıkların endeksleme farkı	(46.390)	66.337	(28.707)	(7.997)
Maddi olmayan duran varlıkların endeksleme farkı	(28.557)	(32.215)	(2.419)	(67.890)
Sermayenin endeksleme farkı	(21.683.779)	(17.760.975)	(8.562.943)	(5.598.876)
Yasal yedeklerinin endeksleme farkı	(309.188)	(296.810)	(144.717)	(237.073)
Dağıtılmamış karlardan kazanç/zarar endeksleme farkı	20.266.039	12.512.686	8.003.078	7.646.380
Kar yedeklerinin endeksleme farkı	(5.643.777)	(5.094.809)	(2.228.732)	(3.959.814)
Gelir tablosunun endeksleme farkı	277.752	323.235	153.413	71.929
Yeniden değerlendirme endeksleme farkı	--	--	22.618	--
Toplam	(6.964.895)	(10.210.492)	(2.708.243)	(2.141.021)

İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Geçerli ve Raporlama Para Birimi

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

Şirket cari yılda önceki dönem finansal tablolarında herhangi bir düzeltme yapmamıştır.

b) Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

30.06.2026 tarihi itibarıyla sona eren 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.

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 30.06.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

01.01.2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler 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.

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

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme 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 sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle 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 TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

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. 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.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler-Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek 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 edilişinde 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 bedeline 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.

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 30.06.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

31.03.2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları; KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 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.

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.

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Şirket'in 2026 altı aylık hesap dönemi içerisinde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

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

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 01.01.-30.06.2026 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik yapılmamıştır.

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 30.06.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 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 amortismana tabi tutulur. Amortisman, maddi duran varlıkların yaklaşık ekonomik ömürlerini yansıtan oranlarda kıst amortisman metoduna göre hesaplanmaktadır.

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

Mobilya ve Demirbaşlar 4 - 5 Yıl

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş bilgisayar yazılımlarını içermektedir. Bunlar, endekslenmiş iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 3 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismana tabi tutulur.

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

Borçlanma Maliyetleri

Tüm finansal giderler, oluştukları dönemlerde kar / zarara kaydedilmektedir.

Ticari ve Diğer Alacaklar

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

Sermaye

Adi hisse senetleri

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

Ticari ve Diğer Borçlar

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

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 30.06.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

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.

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 30.06.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez .

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem Tazminatı

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

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

Emeklilik Planı

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

Nakit Akış Tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablosunu düzenlemektedir.

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket’in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışları gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket’in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30.06.2026	31.12.2025
Bankalar	471.148	529.784
- Vadesiz mevduat- TL	147.341	1.242
- Vadeli mevduat- TL	323.807	528.542
Toplam	471.148	529.784

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	30.06.2026	31.12.2025
Yatırım Fonları	31.632.019	22.912.612
Toplam	31.632.019	22.912.612

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

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 30.06.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	30.06.2026	31.12.2025
Müşteriler	32.557.835	34.821.796
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	32.545.968	34.785.289
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	11.867	36.508
Toplam	32.557.835	34.821.797

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	30.06.2026	31.12.2025
Satıcılar	4.249.709	3.054.007
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3.415.776	2.402.302
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	833.933	651.705
Toplam	4.249.709	3.054.007

NOT 6 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	30.06.2026	31.12.2025
Diğer Alacaklar	6.239.518	4.582.735
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	6.110.868	4.333.004
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	128.650	249.731
Verilen Depozito ve Teminatlar	600	708
Toplam	6.240.118	4.583.443

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	30.06.2026	31.12.2025
Ortaklara Borçlar	28.701.100	12.902.418
Diğer Taraflara Borçlar	47.498	10.599
Toplam	28.748.598	12.913.017

NOT 7 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Finansal Yatırımlar

	30.06.2026	31.12.2025
OG3 Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	13.838.752	10.539.719
OGS Onuncu Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	41.342	7.859
GIO Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	17.751.925	12.365.034
Toplam	31.632.019	22.912.612

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 30.06.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar

	30.06.2026	31.12.2025
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	32.545.968	34.785.289
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu</i>	<i>1.171.484</i>	<i>1.190.402</i>
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu</i>	<i>220.109</i>	<i>224.296</i>
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>	<i>270.691</i>	<i>342.187</i>
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. DBE Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>	<i>2.881.776</i>	<i>2.446.421</i>
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. GIO Gayrimenkul Yatırım Fonu</i>	<i>26.274.747</i>	<i>28.859.113</i>
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Geometri Melek Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>	<i>412.103</i>	<i>207.107</i>
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dokuzuncu GSYF</i>	<i>188.253</i>	<i>--</i>
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Digital Transformation Girişim Sermayesi Fonu</i>	<i>134.313</i>	<i>156.729</i>
<i>Omurga Portföy Özgün P Gayrimenkul Yatırım Fonu</i>	<i>149.754</i>	<i>32.919</i>
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Gamecapita Yatırım Fonu</i>	<i>224.671</i>	<i>666.645</i>
<i>Omurga Gayrimenkul Geometri Sabuncu Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>	<i>69.079</i>	<i>168.462</i>
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Batı Kartal Gayrimenkul Yatırım Fonu</i>	<i>244.378</i>	<i>274.319</i>
<i>Omurga Gayrimenkul Çatı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu</i>	<i>--</i>	<i>22.865</i>
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Sharks and Partners Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>	<i>266.342</i>	<i>193.824</i>
<i>Omurga Portföy Dördüncü GYF</i>	<i>38.268</i>	<i>--</i>
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6.110.868	4.333.004
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu</i>	<i>311.699</i>	<i>61.699</i>
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu</i>	<i>9.676</i>	<i>165.874</i>
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>	<i>12.029</i>	<i>11.573</i>
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Batı Kartal Gayrimenkul Yatırım Fonu</i>	<i>--</i>	<i>110.508</i>
<i>Omurga Portföy Sharks And Partners</i>	<i>52.685</i>	<i>59.450</i>
<i>Omurga G. ve G.S.P.Y.A.Ş. Dördüncü</i>	<i>110.862</i>	<i>38.905</i>
<i>Omurga Portföy Dokuzuncu Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>		
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. GIO Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>	<i>3.354.966</i>	<i>2.249.789</i>
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. DBE Gayrimenkul Yatırım Fonu</i>	<i>1.710.993</i>	<i>1.060.058</i>
<i>Omurga Gayrimenkul Geometri Melek Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>	<i>24.905</i>	<i>20.084</i>
<i>Omurga Gayrimenkul Geometri Sabuncu Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</i>	<i>254.653</i>	<i>131.577</i>
<i>Omurga Park Gayrimenkul Yatırım A.Ş.</i>	<i>--</i>	<i>552</i>
<i>Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Gamecapita Yatırım Fonu</i>	<i>37.717</i>	<i>386.754</i>
<i>Omurga Gayrimenkul Digital Transformation Girişim Sermayesi Fonu</i>	<i>41.912</i>	<i>17.878</i>
<i>Omurga Portföy Özgün PGYF</i>	<i>155.849</i>	<i>--</i>
<i>Omurga Portföy Dokuzuncu GSYF</i>	<i>32.922</i>	<i>18.303</i>
Toplam	38.656.836	39.118.293

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 30.06.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

İlişkili Taraflara Borçlar

	30.06.2026	31.12.2025
Ortaklara Borçlar	22.447.100	5.537.713
- Aydonat Atasever	5.436.500	1.689.319
- Muhlis Burak Divanlioğlu	5.436.500	1.924.197
- Mehmet Erktin	5.436.500	1.924.197
- Omurga Yapı A.Ş.	5.493.250	--
- Oğuz Kösebay	644.350	--
Sermaye Ödemeleri	6.254.000	7.364.705
Toplam	28.701.100	15.315.319

Üst Düzey yöneticilerine sağlanan ücret ve benzeri menfaatler:

	01.01.-	01.01.-
	30.06.2026	30.06.2025
Üst Düzey Yöneticilerine Sağlanan Ücret ve Benzeri Menfaatler	3.067.876	2.419.788
Toplam	3.067.876	2.419.788

NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	30.06.2026	31.12.2025
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.549.773	246.092
Toplam	1.549.773	246.092

NOT 9 – CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

Yoktur (31.12.2025: Yoktur).

NOT 10 – DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

	30.06.2026	31.12.2025
Performans Ücreti Gelir Tahakkukları (*)	12.327.820	19.177.257
İş Avansları	168.036	353.034
Toplam	12.495.856	19.530.291

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

NOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Brüt Değeri	01.01.2026	İlaveler	Çıkışlar	30.06.2026
Mobilya ve Demirbaşlar	1.624.270	--	--	1.624.270
Toplam	1.624.270	--	--	1.624.270
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2026	İlaveler	Çıkışlar	30.06.2026
Mobilya ve Demirbaşlar	(1.122.787)	(169.334)	--	(1.292.121)
Toplam	(1.122.787)	(169.334)	--	(1.292.121)
Net Defter Değeri	501.483			332.149

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 30.06.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Maddi varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Brüt Değeri	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2025
Mobilya ve Demirbaşlar	1.605.773	18.497	--	1.624.270
Toplam	1.605.773	18.497	--	1.624.270
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2025
Mobilya ve Demirbaşlar	(769.669)	(353.118)	--	(1.122.787)
Toplam	(769.669)	(353.118)	--	(1.122.787)
Net Defter Değeri	836.104			501.483

NOT 12 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan varlıklar ve ilgili birikmiş itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Brüt Değeri	01.01.2026	İlaveler	Çıkışlar	30.06.2026
Haklar	776.088	--	--	776.088
Toplam	776.088	--	--	776.088
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2026	İlaveler	Çıkışlar	30.06.2026
Haklar	(732.631)	(35.111)	--	(767.742)
Toplam	(732.631)	(35.111)	--	(767.742)
Net Defter Değeri	43.457			8.346

Maddi olmayan varlıklar ve ilgili birikmiş itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Brüt Değeri	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2025
Haklar	776.088	--	--	776.088
Toplam	776.088	--	--	776.088
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2025
Haklar	(531.953)	(200.678)	--	(732.631)
Toplam	(531.953)	(200.678)	--	(732.631)
Net Defter Değeri	244.135			43.457

NOT 13 –KISA VADELİ BORÇLANMALAR

Kısa Vadeli Borçlanmalar

	30.06.2026	31.12.2025
Kredi Kartı Borçları	18.161	8.019
Toplam	18.161	8.019

NOT 14 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	30.06.2026	31.12.2025
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri ve Gelir Vergileri	391.230	292.364
Toplam	391.230	292.364

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 30.06.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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 Telafisi için Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un 21 inci maddesi ile kurumlar vergisi oranı %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.

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.

30.06.2026 dönemine ait cari dönem vergisiyle ilgili yükümlülükleri bulunmamaktadır (31.12.2025: Yoktur).

Vergi giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Ertelenen Vergi Gelir/Gideri	840	282.233	(26.982)	(16.515)
Toplam Vergi Gelir/Gideri	840	282.233	(26.982)	(16.515)

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 30.06.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

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

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

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

30.06.2026 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla ertelenen vergiye konu olan geçici farklar ve etkin vergi oranları kullanılarak hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğünün dağılımı aşağıda özetlenmiştir:

	30.06.2026		31.12.2025	
	Geçici Fark	Ertelenen Vergi Etkisi	Geçici Fark	Ertelenen Vergi Etkisi
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(602.094)	(180.629)	(558.224)	(167.468)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.603.746	481.124	1.782.175	534.653
İzin Karşılığı	743.133	222.940	810.972	243.292
Ertelenen Vergi Varlığı (Yükümlülüğü)	1.744.785	523.435	2.034.923	610.477

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

	30.06.2026	31.12.2025
1 Ocak İtibarıyla Açılış Bakiyesi	610.477	548.416
Ertelenen Vergi Geliri /(Gideri)	840	(18.531)
Diğer Kapsamlı Gelir İle İlişkilendirilen Ertelenmiş Vergi	4.190	210.025
Parasal Kazanç / (Kayıp)	(92.072)	(129.433)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Bakiyesi (Net)	523.435	610.477

NOT 16 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Diğer Karşılıklar

	30.06.2026	31.12.2025
Portföy Yönetimi Ücreti İade Karşılığı	13.250.125	15.603.335

İzin Karşılığı

	30.06.2026	31.12.2025
Kullanılmayan İzin Karşılığı	743.133	810.972

Kıdem Tazminatı Karşılığı

	30.06.2026	31.12.2025
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.603.746	1.782.175

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 30.06.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30.06.2026 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, 30.06.2026 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 (31.12.2025: %30,20) ve %30 faiz oranı (31.12.2025: %30) varsayımlarına göre yaklaşık % -0,15 (31.12.2025: %0,15) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmektedir.

Dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıda açıklanmıştır.

	30.06.2026	31.12.2025
Dönem Başı Kıdem Tazminatı	1.782.175	1.711.357
Faiz Maliyeti	(2.326)	20.590
Cari Hizmet Maliyeti	78.709	(245.957)
Aktüeryal Kazanç ve Zararlar	13.966	700.089
Parasal Kayıp ve Kazançlar	(268.778)	(403.904)
Dönem Sonu Kıdem Tazminatı	1.603.746	1.782.175

Verilen teminat mektupları, rehin ve ipotekler

Yoktur (31.12.2025: Yoktur).

Alınan teminat mektupları, rehin ve ipotekler

Şirket'in 30.06.2026 tarihi itibarıyla 75.000.0000 TL alınan teminatları bulunmaktadır (31.12.2025: Yoktur).

NOT 17 – DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

	30.06.2026	31.12.2025
Ödenecek Vergi ve Fonlar	488.049	442.913
Toplam	488.049	442.913

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 30.06.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 18 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

Sermaye Yapısı

Şirket'in 30.06.2026 tarihi itibarıyla kayıtlı sermaye tavanı ve ödenmiş sermayesi 37.500.000 TL'dir (31.12.2025: 37.500.000 TL). Sermaye beheri 1 TL değerinde 37.500.000 adet (31.12.2025: 37.500.000.adet) paydan oluşmaktadır.

Şirket'in 28.01.2026 tarihinde kayıtlı sermaye tavanı ve çıkarılmış sermaye artırımına ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'na yapmış olduğu esas sözleşme tadil başvurusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.08.2026 tarihli yazısı ile onaylanmıştır. Bu kapsamda Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2026 - 2030 yılları için geçerli olmak üzere 37.500.000 TL'den 187.500.000 TL'ye yükseltilmiş ve çıkarılmış sermayesi 37.500.000 TL'den 65.000.000 TL'ye artırılmış olacaktır.

30.06.2026 tarihi itibarıyla Şirket ortaklarının ad ve soyadları ile sermaye payları aşağıda açıklanmıştır.

	30.06.2026		31.12.2025	
Nominal Sermaye	Oran	Tutar	Oran	Tutar
Omurga Yapı A.Ş.	24,15%	9.056.250	24,15%	9.056.250
Mehmet Erkin	24,34%	9.127.035	24,34%	9.127.035
Muhlis Burak Divanlıoğlu	24,34%	9.127.035	24,34%	9.127.035
Oğuz Kösebay	2,83%	1.062.645	2,83%	1.062.645
Aydonat Atasever	24,34%	9.127.035	24,34%	9.127.035
Toplam	100%	37.500.000	100%	37.500.000

Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

	30.06.2026	31.12.2025
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	106.277.760	106.277.760

Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)

	30.06.2026	31.12.2025
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(2.123.055)	(2.109.089)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	531.504	527.314
Toplam	(1.591.551)	(1.581.775)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

	30.06.2026	31.12.2025
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	39.224.239	39.224.239

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 30.06.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları

	30.06.2026	31.12.2025
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	(132.547.590)	(109.078.451)

NOT 19 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılat

	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.04- 30.06.2026	01.04- 30.06.2025
Yurtiçi Satışlar	20.899.081	14.668.513	9.853.660	4.704.969
<i>Portföy Yönetim Komisyon Gelirleri</i>	<i>20.899.081</i>	<i>14.668.513</i>	<i>9.853.660</i>	<i>4.704.969</i>
Net Satışlar	20.899.081	14.668.513	9.853.660	4.704.969

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

Genel Yönetim Giderleri

	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.04- 30.06.2026	01.04- 30.06.2025
Amortisman ve Tükenme Payları	(204.445)	(293.817)	(85.579)	(197.365)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(76.383)	(494.157)	(53.934)	63.211
İzin Karşılığı	(54.467)	(580.869)	94.835	(212.189)
Personel Ücretleri	(10.340.951)	(11.075.026)	(4.648.779)	(7.077.860)
Vergi ve Bağımsız Denetim Giderleri	(373.352)	(678.159)	(138.103)	(606.527)
Fon Hizmet Birimi Giderleri	(3.912.664)	(2.582.907)	(1.887.695)	(1.759.134)
Danışmanlık Giderleri	(342.548)	(567.935)	2.051.437	(398.221)
Vergi Resim Ve Harçlar	(1.250.213)	(1.049.115)	(639.043)	(677.644)
Ofis Kira Giderleri	(1.454.537)	(1.520.936)	(701.753)	(1.434.609)
Bilgi İşlem Giderleri	(914.215)	(850.402)	(423.262)	(698.782)
Diğer Çeşitli Giderler	(4.513.685)	(1.912.045)	(3.603.012)	(712.631)
Toplam	(23.437.460)	(21.605.368)	(10.034.888)	(13.711.751)

NOT 21 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Not 20'de açıklamıştır.

NOT 22– ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.04- 30.06.2026	01.04- 30.06.2025
Yansıtma Gelirleri	1.136	13.197	42	(1.619)
Toplam	1.136	13.197	42	(1.619)

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.04- 30.06.2026	01.04- 30.06.2025
Önceki Dönem Gider ve Zararlar	(85.603)	(6.849)	277.538	21.663
Performans Ücreti Gelir Tahakkuku İptali	(3.957.228)	--	--	--
Toplam	(4.042.831)	(6.849)	277.538	21.663

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 30.06.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 23– YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.04- 30.06.2026	01.04- 30.06.2025
Finansal Yatırım Değerleme Karları	808.019	303.279	--	(23.450)
Toplam	808.019	303.279	--	(23.450)

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.04- 30.06.2026	01.04- 30.06.2025
Finansal Yatırım Değerleme Zararları	(332.920)	(280.171)	(61.758)	7.999.637
Toplam	(332.920)	(280.171)	(61.758)	7.999.637

NOT 24 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman Gelirleri

	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.04- 30.06.2026	01.04- 30.06.2025
Kur Farkı Geliri	--	510	--	(632.086)
Faiz Geliri	368.251	337.413	145.919	329.542
Toplam	368.251	337.923	145.919	(302.544)

Şirket'in 30.06.2026 dönemine ait finansman giderleri bulunmamaktadır (31.12.2025: Yoktur).

NOT 25 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZ

	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.04- 30.06.2026	01.04- 30.06.2025
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	(13.966)	(147.115)	(28.911)	(147.115)
Ertelenmiş vergi gelir/(gider)	4.190	44.134	8.673	44.134
Toplam	(9.776)	(102.981)	(20.238)	(102.981)

NOT 26 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.04- 30.06.2026	01.04- 30.06.2025
Dönem Net Karı	(12.700.779)	(16.497.735)	(2.554.712)	(3.470.631)
Hisse Adedi	37.500.000	20.000.000	37.500.000	20.000.000
Hisse Başına Kar/Zarar	(0,34)	(0,82)	(0,07)	(0,17)

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 30.06.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 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 30.06.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	30.06.2026	31.12.2025
Finansal Borçlar	18.161	8.014
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(471.148)	(529.786)
Net Finansal Borçlar	(452.987)	(521.765)
Özkaynaklar	36.162.079	48.872.634
Özkaynaklar- Net Finansal Borçlar	36.615.066	49.394.399
Net Finansal Borçlar/Özkaynaklar	(1,24%)	(1,06%)

Likidite risk yönetimi

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

30.06.2026 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in likidite yükümlülüğü aşağıdaki gibidir.

30.06.2026						
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	4.659.100	4.659.100	4.659.100	--	--	--
Finansal Borçlar	18.161	18.161	18.161	--	--	--
Ticari Borçlar	4.249.709	4.249.709	4.249.709	--	--	--
Çalışanlara Sağlanan Fayda Kapsamında Borçlar	391.230	391.230	391.230	--	--	--

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	3.354.390	3.354.390	3.354.390	--	--	--
Finansal Borçlar	8.019	8.019	8.019	--	--	--
Ticari Borçlar	3.054.007	3.054.007	3.054.007	--	--	--
Çalışanlara Sağlanan Fayda Kapsamında Borçlar	292.364	292.364	292.364	--	--	--

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ 30.06.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

30.06.2026	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	32.545.968	11.867	5.955.019	129.250	31.632.019	471.148
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	32.545.968	11.867	5.955.019	129.250	31.632.019	471.148
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ 30.06.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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 itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	34.785.289	36.508	4.333.004	250.439	22.912.612	529.784
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	34.785.289	36.508	4.333.004	250.439	22.912.612	529.784
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 30.06.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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:

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu 30.06.2026 dönemine ait bulunmamaktadır (31.12.2025: Yoktur).

Fiyat riski

Şirket'in, 30.06.2026 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla portföyünde hisse senedi bulunmadığından hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmamaktadır.

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	30.06.2026	31.12.2025
Vadeli Mevduatlar	323.446	528.542
Kredi Kartı Borçları	18.161	8.019

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

Finansal araçların gerçeğe uygun değerleri

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ 30.06.2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal varlıkların seviye sınıflamaları

	Gerçeğe Uygun Değer		Gerçeğe Uygun Seviyesi
	30.06.2026	31.12.2025	
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	31.632.019	22.912.612	Seviye 1
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	--	--	Seviye 2
Toplam	31.632.019	22.912.612	

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

NOT 29 – RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in 28.01.2026 tarihinde kayıtlı sermaye tavanı ve çıkarılmış sermaye artırımına ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'na yapmış olduğu esas sözleşme tadil başvurusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.08.2026 tarihli yazısı ile onaylanmıştır. Bu kapsamda Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2026 - 2030 yılları için geçerli olmak üzere 37.500.000 TL'den 187.500.000 TL'ye yükseltilmiş ve çıkarılmış sermayesi 37.500.000 TL'den 65.000.000 TL'ye artırılmış olacaktır.

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

Yoktur (31.12.2025: Yoktur).